



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

TRI PRAMONO JOYO KUSUMO, bertempat tinggal di Jalan Sriwibowo XI RT 07/RW V, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada A.J.P. Olinger, S.H., M.BA., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Panatayudha I Nomor 56-A, Kelurahan Nagasari, Kecamatan Karawang, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

ROMO PAULUS SUPARNO, S.Y, bertempat tinggal di Komplek Sanata Dharma Mrican, RT 001/RW 001, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I. Yogyakarta, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Yayasan Kanisius, berkedudukan dan berkantor di Jalan Letnan Jenderal Suprpto Nomor 54 Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Ali Purnomo, S.H., M.H., dan kawan-kawan Advokat, berkantor di Jalan Watuwalang V Nomor 67, Papandayan, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

SAWIJI, bertempat tinggal di Jalan Sriwibowo XI RT 07/RW V, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding dan Tergugat I/Pembanding, di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil:



putusan. Kehamalaan dan ketidakgamaan sebagaimana ternyata dalam Akta Nomor 01

2. Bahwa Penggugat memiliki harta kekayaan/asset Yayasan yang salah satunya adalah berupa sebidang tanah tercatat dalam, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 310/Kembangarum seluas \pm 10.017 a.n. Yayasan Kanisius, yang terletak dan dikenal setempat sebagai jalan Sriwibowo Dalam XI RT 07/RW V, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
3. Bahwa tanah tersebut telah dimiliki oleh Penggugat sejak tahun 1979 melalui pembelian dari Tuan Soedirdjo Pontjomigoeno sebagai pemilik tanah yang saat itu masih tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 129 tanggal 2 Oktober 1979 Desa Krapyak, Kecamatan Semarang Barat, Daerah Tingkat II Semarang, Daerah Tingkat I Jawa Tengah, atas nama Soedirdjo Pontjomigoeno sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 318/1979 tanggal 11 Desember 1979, yang dibuat oleh Siswadi Aswin, S.H., Notaris/PPAT di Semarang;
4. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli dan menjadi milik Penggugat, maka pada tanggal 28 April 1980, Penggugat melalui Sekretaris/Bendahara Yayasan, yaitu Romo G. Oosthout S.J., telah memberikan Surat Tugas kepada Tergugat I untuk mengawasi keamanan, memelihara dan mengerjakan tanah milik Penggugat dengan ketentuan:
 - a. Barang-barang yang berada di atas persil tersebut tidak boleh diambil tanpa ijin khusus dari Yayasan (i.c. Penggugat);
 - b. Tanpa ijin dari Yayasan (i.c. Penggugat), orang lain tidak diperkenankan menempati atau mengerjakan tanah tersebut untuk diambil hasilnya;
 - c. Penjaga Sawiji (i.c. Tergugat I) diwajibkan memelihara tanah tersebut dengan baik dan mengerjakan bagian-bagian yang dapat ditanami polowijo untuk dimanfaatkan hasilnya, tetapi tidak diperkenankan menebang pohon pelindung yang ada ditempat itu;
5. Bahwa kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 129 tanggal 2 Oktober 1979 Desa Krapyak, Kecamatan Semarang Barat, Daerah Tingkat II Semarang, Daerah Tingkat I Jawa Tengah tersebut, pada tahun 2004 tanggal 4 Juni telah dibaliknamakan oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Semarang, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 129 mana berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 316/Kelurahan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, kami harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp. : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan.mahkamahagung.go.id berakhir pada tanggal 24 Mei 2034;
6. Bahwa guna mempermudah akan tugas Tergugat I dalam menjaga tanah tersebut, maka oleh Penggugat di atas tanah/lahan milik Penggugat tersebut telah pula dibuatkan rumah lengkap dengan fasilitasnya untuk ditempati oleh Tergugat I beserta keluarganya;
 7. Bahwa tugas yang diberikan oleh Penggugat awalnya dilaksanakan dengan baik oleh Tergugat I dan tidak ada permasalahan, akan tetapi seiring dengan berjalannya waktu, ternyata di atas tanah tersebut saat ini telah berdiri bangunan permanen berupa “Joglo”, selain bangunan rumah terdahulu yang dibangun oleh Penggugat, dan juga berdiri bangunan lainnya yang masih dikerjakan oleh para pekerja bangunan dari pihak Para Tergugat;
 8. Bahwa pada awalnya pihak Penggugat tidak mengetahui akan hal tersebut, dan setelah diberitahu oleh Staf pada Bagian Pertanahan dari Penggugat, yaitu Sdr. Herwindo pada tanggal 5 Februari 2015 yang kebetulan pernah lewat di lokasi dan kemudian melaporkan pada Penggugat akan apa yang dilihatnya, maka kemudian Penggugat menugaskan Staf pada Bagian Asset, yaitu Sdr. P. Bayu Bara agar mengecek dan mengkonfirmasi kepada pihak Tergugat I akan kebenaran laporan dari Sdr. Herwindo tersebut;
 9. Bahwa kemudian Sdr. P. Bayu Bara pada tanggal 7 Februari 2015 dengan ditemani oleh Sdr. Herwindo mendatangi lokasi tanah tersebut, dan ternyata memang benar jika di atas tanah milik Penggugat *a quo* telah banyak berdiri bangunan permanen dan bangunan setengah jadi serta pondasi-pondasi lainnya yang masih dikerjakan oleh para pekerja bangunan, dan hal tersebut telah didokumentasikan pula dalam bentuk foto oleh kedua Staf Penggugat, dan pada saat itu keduanya ditemui oleh seorang perempuan yang mengaku sebagai istri dari Tergugat II yang juga merupakan anak dari Tergugat I ;
 10. Bahwa dalam percakapan ke 2 (dua) Staf Penggugat dengan istri Tergugat II tersebut, istri Tergugat II menjelaskan apabila suaminya baru saja pergi keluar rumah dan istri Tergugat II menjelaskan pula apabila bangunan rumah permanen dengan bentuk “Joglo” itu merupakan pelebaran dari rumah terdahulu yang ditempati oleh orang tua suaminya, yaitu Tergugat I, dan saat ini yang menempati tanah milik Penggugat adalah suaminya *in casu* Tergugat beserta dirinya dan kedua anaknya;
 11. Bahwa bangunan-bangunan tersebut menurut istri dari Tergugat II dibangun oleh suaminya dan diperuntukkan sebagai tempat tinggal. Kemudian setelah perbincangan dirasa telah cukup sebelum berpamitan pulang ke-2 (dua) Staf Penggugat memberikan/menitipkan nomor telepon miliknya pada istri Tergugat II untuk diberikan kepada Tergugat I maupun suaminya, yaitu

Halaman 3 dari 15 Hal. Put. Nomor 1235 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Para Tergugat dapat berkomunikasi berkaitan dengan adanya pembangunan oleh Para Tergugat di atas tanah milik dan tanpa seijin Penggugat selaku pemilik sah atas tanah *a quo*;

12. Bahwa setelah sekian lama ditunggu tidak ada kabar/telepon dari pihak Para Tergugat, maka Sdr. P. Bayu Bara kemudian mendatangi Kantor Kelurahan setempat, yaitu Kelurahan Kembangarum untuk menghadap Kepala Kelurahan Bapak Sigit Suwarso dan menceritakan permasalahan yang saat ini sedang terjadi, dan setelah menerima penjelasan dari Sdr. P. Bayu Bara, maka kemudian Kepala Kelurahan Kembangarum membuat surat panggilan kepada Para Tergugat supaya datang ke Kantor Kelurahan untuk diadakan “mediasi” dengan pihak Penggugat;
13. Bahwa setelah diadakan “mediasi” di Kelurahan Kembangarum tersebut, ternyata tidak ada itikad baik (*good faith*) dari Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dalam keadaan kosong seperti semula, bahkan Para Tergugat telah menambah dan/melakukan pembangunan secara permanen tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, sehingga Penggugat baik secara in person maupun melalui Kuasanya, yaitu “Law Office” M. Ali Purnomo, S.H., M.H. & Co. telah memberikan Somasi/Peringatan Hukum terhadap Para Tergugat;
14. Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk mengosongkan serta menghentikan seluruh kegiatan mendirikan dan/atau membangun rumah baik yang berbentuk permanen maupun tidak permanen, maka Penggugat menganggap tindakan dari Para Tergugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap diri Penggugat, yang mengakibatkan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
15. Bahwa Penggugat telah menempuh upaya penyelesaian dengan jalan musyawarah dengan Para Tergugat, akan tetapi hal tersebut ternyata tidak mendapatkan tanggapan sebagaimana yang diharapkan oleh Penggugat, sehingga tidak ada jalan lain lagi bagi Penggugat kecuali melakukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan maksud agar hak Penggugat atas tanah miliknya tersebut terlindungi secara hukum;
16. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian:
 - Kerugian materiil sebesar Rp260.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), yaitu atas biaya yang timbul dan/atau dikeluarkan oleh Penggugat guna mengurus serta menyelesaikan perkara ini;
 - Kerugian immateriil sebesar sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta

Halaman 4 dari 15 Hal. Put. Nomor 1235 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Karena Gugatan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I telah disalahgunakan dengan mengkhianati kepercayaan yang telah diberikan, hal ini menimbulkan perasaan kecewa, tidak tenang yang mengganggu konsentrasi Penggugat dalam rangka mengembangkan di bidang Pendidikan, Sosial, Kemasyarakatan, dan Keagamaan, yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Dengan demikian total kerugian materiil maupun immateriil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah);

17. Bahwa tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat baik materiil maupun immateriil kepada Para Tergugat adalah sejalan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

Sehingga tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat *a quo* secara hukum layak untuk dikabulkan, karena sesuai dengan hukum yang berlaku;

18. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti autentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:
Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Para Tergugat *in casu* Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan segala bentuk kegiatan, yaitu mendirikan/membuat bangunan rumah yang berada dalam lokasi tanah milik Penggugat sampai dengan adanya putusan Pengadilan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap diri Penggugat;
3. Menghukum oleh karena itu kepada Para Tergugat untuk segera mengosongkan serta membongkar seluruh bangunan yang berada di lokasi tanah milik Penggugat, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 5 dari 15 Hal. Put. Nomor 1235 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id
Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

4. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 310/Kembangarum yang terletak dan dikenal setempat sebagai Jalan Sriwibowo Dalam XI RT 07/RW V Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah kepada Penggugat dalam keadaan kosong seperti keadaan semula;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah), yaitu atas biaya yang timbul dan/atau dikeluarkan oleh Penggugat guna mengurus serta menyelesaikan perkara ini;
 - b. Kerugian immateriil sebesar sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yaitu:

Karena Surat Tugas yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I telah disalahgunakan dengan mengkhianati kepercayaan yang telah diberikan, sehingga hal ini menimbulkan perasaan kecewa, tidak tenang yang mengganggu konsentrasi Penggugat dalam rangka mengembangkan misi di bidang Pendidikan, Sosial, Kemanusiaan dan Keagamaan, yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per-hari setiap Para Tergugat lalai memenuhi isi Putusan, yaitu terhitung sejak Putusan perkara ini dijatuhkan;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul seluruhnya;

Subsidiar:

- Seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat I, II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Sebagai Pemilik Objek dalam Gugatan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. tentang Penggugatan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;

“Objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”;

- Bahwa Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 361 Kelurahan Kembangarum, merupakan tanah yang ditelantarkan, hal ini dapat di buktikan dengan tidak adanya kegiatan apapun yang dilakukan oleh Penggugat pada tanah tersebut, selain itu Jika pihak Penggugat menugaskan Para Tergugat untuk menjaganya maka seharusnya Pihak Penggugat memberikan upah yang layak, namun hal itu tidak pernah dilakukan oleh pihak Penggugat hingga saat ini, hal itu membuktikan bahwa pihak Penggugat tidak menggunakan hak yang diberikan oleh Negara dan sudah seharusnya tanah tersebut kembali menjadi milik Negara;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat jelas-jelas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang telah diakui kebenarannya;
2. Bahwa apa yang tertuang dalam Bab Eksepsi dan dalam Bab Pokok Perkara mohon dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Bab Rekonvensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa dalam Bab Rekonvensi ini yang semula Para Tergugat dalam Bab Pokok Perkara sekarang disebut Penggugat Rekonvensi (disingkat Penggugat R) dan Penggugat dalam Bab Pokok Perkara, dalam Bab Rekonvensi ini disebut Tergugat Rekonvensi (disingkat Tergugat R);
4. Bahwa benar, Penggugat Rekonvensi diberi kepercayaan oleh Romo G. Oosthout S.J., untuk memelihara tanah tersebut, namun sejak saat itu hingga hari ini pihak Tergugat Rekonvensi tidak pernah memberikan upah atas tugas tersebut;
5. Bahwa tindakan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang tidak manusiawi dan merupakan Perbudakan yang dilakukan oleh yayasan yang bergerak di bidang Sosial dan Ke-Agamaan;
6. Bahwa kerugian yang diderita oleh Para Tergugat sejak tahun 1980 sampai saat ini selama menjaga tanah tersebut secara materiil masing-masing sebesar Rp3.000.000,00 x 420 bulan yaitu sebesar Rp1.260.000.000,00 (satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah);
7. Bahwa kerugian imateriil yang diderita oleh Tergugat karena pihak Penggugat yang tidak serius menjual tanah tersebut sehingga Para

Halaman 7 dari 15 Hal. Put. Nomor 1235 K/Pdt/2017



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp6.520.000.000,00 (enam miliar lima ratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang, telah memberikan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN SMG., tanggal 31 Mei 2016, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap diri Penggugat;
3. Menghukum oleh karena itu kepada Para Tergugat untuk segera mengosongkan serta membongkar seluruh bangunan yang berada di lokasi tanah milik Penggugat, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 316/Kembangarum, yang terletak dan dikenal setempat sebagai Jalan Sriwibowo Dalam XI RT 07/RW V, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 316/Kembangarum yang terletak dan dikenal setempat sebagai Jalan Sriwibowo Dalam XI RT 07/RW V, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah kepada Penggugat dalam keadaan kosong seperti keadaan semula apabila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.danrekonsensi.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp661.000,00 (enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan Pengadilan Tinggi Semarang, dengan Putusan Nomor 384/PDT/2016/PT SMG., tanggal 2 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat I, II/Para Pembanding, masing-masing pada tanggal 29 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Smg *juncto* Nomor 67/Pdt.K/2016/PN Smg, yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 30 Desember 2016 dan Tergugat I pada tanggal 5 Januari 2017, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Januari 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Semarang telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
2. Bahwa Pemohon berpendapat seperti tersebut dalam Nomor 2 (dua) di atas dengan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa pada Sub E:

Halaman 9 dari 15 Hal. Put. Nomor 1235 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang sama gugatannya terdapat Keputusan Hakim yang bertentangan satu dan lainnya maka perlu sangat adanya pertimbangan pada Tingkat Mahkamah Agung RI untuk mendapat rasa keadilan hukum bagi pencari keadilan;
Dan Mengingat Sub F:

Bahwa Hakim itu manusia biasa yang dapat saja khilaf dan alpa dalam menjatuhkan Amar Putusan maka tiada dapat disangkal hal mana menjadi "*Judex Facti*" demi keadilan hukum, Putusan Pengadilan Negeri Semarang, Pengadilan Tinggi Semarang dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI;
Bahwa "*Judex Facti*" telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan Pertimbangan dalam Pertimbangan Pengadilan Tinggi Semarang yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Semarang sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambilalihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 3 (tiga) point 5 (lima) Putusan Pengadilan Tinggi Semarang *a quo* yang menyatakan: "menimbang" bahwa setelah meneliti dan mempelajari secara cermat dan seksama berkas perkara berita acara persidangan dan turunan resmi Pengadilan Negeri Semarang Tanggal 31 Mei 2016 Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Smg., serta Memori Banding yang diajukan oleh pihak yang berperkara dan seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara ini;

- 1) Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan, pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638K/SIP/1969, tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: "Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (On Voldoende Ge Motiveerd) harus Dibatalkan: i.c Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari Pihak Tergugat. Selain itu pula, melalui Mahkamah Agung RI

Halaman 10 dari 15 Hal. Put. Nomor 1235 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi, menyetujui Keputusan Pengadilan Negeri adalah tidak cukup dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci, maka Mahkamah Agung RI harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI II Hukum Perdata dan Acara Perdata angka XIV. 6 halaman 237 dan halaman 238);

Oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor 384/Pdt/2016/PT Smg., tanggal 2 November 2016 yang sekedar mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Semarang dengan Perkara Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Smg., tanggal 31 Mei 2016 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilalihan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya Dibatalkan;

2) Mengenai Gugatan Penggugat *Premature*;

Bahwa tidak benar Pertimbangan Hukum "*Judex Facti*" yang mengambilalih sepenuhnya pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Semarang karena sama sekali tidak tepat dan beralasan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili Perkara *a quo* pada halaman (3) point (5) yang menyatakan bahwa kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 129 mana berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 316/Kelurahan Kembangarum atas nama Yayasan Kanisius *in casu* Penggugat yang masa berlakunya akan berakhir pada tanggal 24 Mei 2034, dapat dibandingkan pada landasan hukum dari siapa kepada siapa pembaliknamakan dan di hadapan Pejabat mana yang menurut Undang-undang atas hak (bevd) benda tidak bergerak maka untuk memperoleh Pendapat Hukum yang lebih sempurna oleh Mahkamah Agung RI pada Tingkat Kasasi lebih mewujudkan rasa Keadilan Hukum dan menurut daya Kepatutan Hukum *landeform exparforponding* C.1 sampai dan dengan C.10 *vide* bukti terlampir dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang halaman (3) point (5) tersebut yang menyatakan:

- Menimbang Eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat yang belum saatnya diajukan juga tidak dapat diterima karena Tergugat memang melakukan hal-hal yang menimbulkan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi melalui Para Kuasa Hukumnya sehingga dengan demikian seluruh amar putusan baik Pengadilan Tingkat Pertama dan atau amar Putusan Tingkat Banding beserta seluruh bukti-buktinya harus dibatalkan demi hukum;

- Berdasarkan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi tersebut di atas dihubungkan satu dengan lainnya Pemohon Kasasi memohon dengan hormat berkenan kiranya Ketua Mahkamah Agung RI untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

- a. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
- b. Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
- c. Membatalkan baik Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Smg., tanggal 31 Mei 2016 dan seterusnya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 384/Pdt/2016/PT Smg., tanggal 2 November 2016 tersebut demi mewujudkan rasa keadilan hukum;
- d. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatnya;

Bahwa putusan *Judex Facti* tingkat banding tersebut, tidak memberikan pertimbangan yang cukup, jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan Yurisprudensi yaitu:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 443 K/Sip/1984 yang menyatakan bahwa putusan yang dijatuhkan tanpa disertai pertimbangan yang seksama dan rinci mengenai fakta yang ditemukan dalam persidangan dinyatakan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangannya;
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2461 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa putusan yang dijatuhkan tanpa disertai pertimbangan yang seksama dan rinci mengenai fakta yang ditemukan dalam persidangan dinyatakan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan hukumnya;
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 672K/Sip/1972 tertanggal 18 Oktober 1972 yang menyatakan bahwa putusan harus dibatalkan karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian;

Dengan demikian oleh karena *Judex Facti* pada tingkat banding di dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak memberikan

Halaman 12 dari 15 Hal. Put. Nomor 1235 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
merupakan kelalaian didalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan serta telah melampaui batas wewenang, maka Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 384/Pdt/2016/PT Smg., tanggal 2 November 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Smg., tertanggal 31 Mei 2016 sudah seharusnya menjadi batal demi hukum, dengan mengingat bahwa oleh karena *Judex Facti* pada tingkat banding dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* telah melanggar dengan ketentuan Pasal 184 ayat 1 HIR, maka seharusnya Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 200/Pdt/2014/PT Smg., tanggal 16 Juli 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 220/Pdt.G/2014/PN Smg., tertanggal 6 Januari 2014 sudah seharusnya, harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula, setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* berpendapat bahwa objek sengketa adalah milik sah Termohon Kasasi, dan perbuatan Pemohon Kasasi menguasai objek sengketa adalah tanpa hak, sehingga melawan hukum;
- Bahwa terhadap pendapat tersebut Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tidak sependapat dan menyatakan pada pokoknya bahwa putusan *Judex Facti*

Halaman 13 dari 15 Hal. Put. Nomor 1235 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. ~~terhadap~~ ~~yang~~ ~~di~~ ~~ajukan~~ ~~oleh~~ ~~Pemohon~~ ~~Kasasi~~;

- Bahwa dari dua pendapat tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena setelah meneliti pertimbangan *Judex Facti* ternyata semua dalil dan bukti dari Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi telah dipertimbangkan secara cukup dan dari pertimbangan tersebut terbukti bahwa objek sengketa adalah milik sah Termohon Kasasi;
- Bahwa karena itu telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa perbuatan Pemohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Pengadilan Tingkat Banding berwenang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama, jika pertimbangan tersebut dianggap telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TRI PRAMONO JOYO KUSUMO, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TRI PRAMONO JOYO KUSUMO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 13 Juli 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan Mahkamah Agung RI

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./

Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi..	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001