



**PUTUSAN**

Nomor 1701 K/Pdt/2022

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PRAYITNO BEKTI SUDARMANTO**, bertempat tinggal di Desa Kalitan, RT 02, RW 05, Desa Kertonatan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Arif Prabowo, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Parangrojo - Pondok KM. 02, Jebagan, Parangrojo, Grogol, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Januari 2022;

Pemohon Kasasi;

*L a w a n*

**Ny. NORMA ROMLI**, bertempat tinggal di Desa Wirogunan, RT 02, RW 05, Desa Wirogunan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Medijanto Suharsono, S.H., Advokat, beralamat di Komplek Teratai Regency, Nomor 6, RT 05, RW 05, Wirogunan, Kartasura, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2022;

Termohon Kasasi;

*D a n :*

- 1. SAMIDI RESO UTOMO alias MIDI WARNO MIHARJO**, bertempat tinggal di Desa Wirogunan, RT 02, RW 05, Desa Wirogunan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo;
  - 2. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUKOHARJO**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 310, Kabupaten Sukoharjo;
- Para Turut Termohon Kasasi;

*Halaman 1 dari 11 halaman Putusan Nomor 1701 K/Pdt/2022*



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah:
  - SHM Nomor 02754 Desa Wirogunan, atas nama Prayitno Bektu Sudarmanto, dengan luas  $\pm 75 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Wirogunan, RT 02, RW 05, Desa Wirogunan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, dengan batas-batas:
    - Sebelah utara : tanah pekarangan SHM Nomor 02806, milik Prayitno Bektu Sudarmanto,
    - Sebelah timur : tanah dan rumah milik Samidi Reso Utomo alias Midi Warno Miharjo,
    - Sebelah selatan : jalan desa,
    - Sebelah barat : tanah dan rumah milik Manto Sukarno,
  - dan
  - SHM Nomor 02806 Desa Wirogunan, atas nama Prayitno Bektu Sudarmanto, dengan luas  $\pm 131 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Wirogunan, RT 02, RW 05, Desa Wirogunan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, dengan batas-batas:
    - Sebelah utara : tanah dan rumah milik Widodo,
    - Sebelah timur : tanah dan rumah milik Samidi Reso Utomo alias Midi Warno Miharjo,
    - Sebelah selatan : pekarangan SHM Nomor 02754 milik Prayitno Bektu Sudarmanto,
    - Sebelah barat : tanah dan rumah milik Manto Sukarno;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena telah mendirikan bangunan rumah



permanen (tembok) yang dipergunakan sebagai tempat tinggalnya di atas objek sengketa, tanpa didasari oleh adanya alas hak/dasar hukum yang sah, atas objek sengketa yang telah sah menjadi milik Penggugat;

4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena telah menempati/menguasai bangunan rumah permanen (tembok) yang berdiri di atas objek sengketa yang dibangun tanpa didasari oleh adanya alas hak/dasar hukum yang sah, atas objek sengketa yang telah sah menjadi milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan objek sengketa dengan membongkar seluruh bangunan rumah yang berdiri di atas objek sengketa, untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun, bilamana perlu menggunakan alat kekuasaan negara yang sah (Polisi);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun terdapat upaya hukum *verzet*, *banding* dan *kasasi*;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida: Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
2. Gugatan tidak mempunyai hubungan hukum;
3. Gugatan kurang pihak;
4. Gugatan tidak mempunyai dasar hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilekatkan atas:
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 02806, di Mondorakan, Desa Wirogunan, RT 02, RW 05, Wirogunan, Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, batas-batas:
    - Sebelah utara : tanah dan rumah milik Widodo,
    - Sebelah timur : tanah dan rumah milik Samidi Reso Utomo alias Midi Warno Miharjo,
    - Sebelah selatan : pekarangan SHM Nomor 02754 milik Prayitno Bekti Sudarmanto,
    - Sebelah barat : tanah dan rumah milik Manto Sukarno,dan
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 02754, di Mondorakan, Desa Wirogunan, RT 02, RW 05, Wirogunan, Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, batas-batas:
    - Sebelah utara : tanah pekarangan SHM Nomor 02806 milik Prayitno Bekti Sudarmanto,
    - Sebelah timur : tanah dan rumah milik Samidi Reso Utomo alias Midi Warno Miharjo,
    - Sebelah selatan : jalan desa,
    - Sebelah barat : tanah dan rumah milik Manto Sukarno;
3. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah Penggugat dalam Rekonvensi yang beritikad baik;



4. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi mendirikan bangunan di atas tanah sengketa adalah atas kehendak dan penunjukan Sutarno (orang tua/ayah Tergugat dalam Rekonvensi);
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi bersama-sama dengan Sutarno (orang tua/ayah Tergugat dalam Rekonvensi) untuk mengembalikan/mewujudkan 2 (dua) unit rumah (per-unitnya 36/90) di Perumahan Gedongan Asri, Desa/Kelurahan Gedongan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, yang sudah dibayar pada tahun 1998/1999 oleh Penggugat dalam Rekonvensi dalam kondisi spesifikasi, ukuran dan lokasi yang sama atau yang dapat dipersamakan dengan itu;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi materiil sebesar Rp702.000.000,00 (tujuh ratus dua juta rupiah) + Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) = Rp1.452.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh dua juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp2.904.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus empat juta rupiah);
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat dalam Rekonvensi naik banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar: Memberi keputusan lain yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberikan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Skh, tanggal 4 Oktober 2021, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 5 dari 11 halaman Putusan Nomor 1701 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp2.105.000,00 (dua juta seratus lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 526/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 30 Desember 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Januari 2022, kemudian terdapatnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantara kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Januari 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1/2022/Kas *juncto* Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Skh, *juncto* Nomor 526/Pdt/2021/PT SMG, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2022;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 2 Februari 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 526/PDT/2021/PT SMG, tanggal 30 Desember 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Skh, tanggal 4 Oktober 2021;

Mengadili sendiri:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 11 halaman Putusan Nomor 1701 K/Pdt/2022

#### 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)



Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Februari 2022, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 2 Februari 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Februari 2022, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Sutarno (ayah Penggugat) telah dihadirkan sebagai saksi dalam perkara *a quo* sehingga tidak perlu ditarik sebagai pihak;
- Bahwa Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan alas haknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02754 Desa Wirogunan, atas nama Prayitno Beki Sudarmanto, diperoleh dari proses tukar menukar dengan Turut Tergugat I, berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 46/2016, tanggal 11 Februari 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Riana Candrasari, S.H., M.Kn., selaku PPAT, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 02806 Desa Wirogunan, atas nama Prayitno Beki Sudarmanto, diperoleh dari hibah berdasarkan Akta Hibah Nomor 260/2014, tanggal 12 Desember 2014, yang dibuat oleh dan di hadapan Riana Candrasari, S.H., M.Kn., selaku PPAT, dimana objek sengketa awalnya adalah milik Ny. Yoto Sudarmo alias Tugiyem yang merupakan nenek dari Penggugat;
- Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT - PBB) yang dimiliki oleh Tergugat bukan merupakan bukti kepemilikan hak;
- Bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan adanya peralihan hak yang sah atas objek sengketa, dimana menurut dalil bantahannya mendapatkan objek sengketa atas dasar penunjukan yang diberikan oleh seseorang yang bernama Sutarno (orang tua/ayah Penggugat) sekitar tahun 2000 yang dilatarbelakangi oleh sebab tidak adanya penyelesaian atas pembelian rumah tinggal di Perumahan Gedongan Asri,

Halaman 7 dari 11 halaman Putusan Nomor 1701 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kelurahan Gedongan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar dan sebagai bentuk tanggung jawab Sutarno (orang tua/ayah Penggugat) terhadap Tergugat, sedangkan Sutarno (orang tua/ayah Penggugat) tidak memiliki hak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PRAYITNO BEKTI SUDARMANTO tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 526/PDT/2021/PT SMG, tanggal 30 Desember 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Skh, tanggal 4 Oktober 2021, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PRAYITNO BEKTI SUDARMANTO**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 526/Pdt/2021/PT SMG, tanggal 30 Desember 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Skh, tanggal 4 Oktober 2021;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 8 dari 11 halaman Putusan Nomor 1701 K/Pdt/2022



- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah:
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 02754 Desa Wirogunan, atas nama Prayitno Beki Sudarmanto, dengan luas  $\pm 75 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Wirogunan, RT 02, RW 05, Desa Wirogunan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, dengan batas-batas:
    - Sebelah utara : tanah pekarangan Sertipikat Hak Milik Nomor 02806 milik Prayitno Beki Sudarmanto,
    - Sebelah timur : tanah dan rumah milik Samidi Reso Utomo alias Midi Warno Miharjo,
    - Sebelah selatan : jalan desa,
    - Sebelah barat : tanah dan rumah milik Manto Sukarno, dan
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 02806 Desa Wirogunan, atas nama Prayitno Beki Sudarmanto, dengan luas  $\pm 131 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Wirogunan, RT 02, RW 05, Desa Wirogunan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, dengan batas-batas:
    - Sebelah utara : tanah dan rumah milik Widodo,
    - Sebelah timur : tanah dan rumah milik Samidi Reso Utomo alias Midi Warno Miharjo,
    - Sebelah selatan : pekarangan Sertipikat Hak Milik Nomor 02754 milik Prayitno Beki Sudarmanto,
    - Sebelah barat : tanah dan rumah milik Manto Sukarno;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena telah mendirikan bangunan rumah permanen (tembok) yang dipergunakan sebagai tempat tinggalnya di atas objek sengketa, tanpa didasari oleh adanya alas hak/dasar hukum yang sah, atas objek sengketa yang telah sah menjadi milik Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum



(*onrechtmatige daad*) karena telah menempati/menguasai bangunan rumah permanen (tembok) yang berdiri di atas objek sengketa yang dibangun tanpa didasari oleh adanya alas hak/dasar hukum yang sah, atas objek sengketa yang telah sah menjadi milik Penggugat;

5. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan objek sengketa dengan membongkar seluruh bangunan rumah yang berdiri di atas objek sengketa, untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun, bilamana perlu menggunakan alat kekuasaan negara yang sah (polisi);

6. Menolak gugatan Pengugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Pengugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan, yang pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 Juni 2022, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./



Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp480.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001