



P U T U S A N

No. 30 K/PDT/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

SUPARDI, bertempat tinggal di Jalan Wonosari Yogyakarta Km. 4 Siyono Wetan RT.61 RW.10, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andri, SH.,CN dan Jumadi, SH Keduanya Advokat/ Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/ Konsultan Hukum ANDRI, SH.,CN & REKAN, beralamat kantor di Perum Sleman Permai I, Blok F/10 G, Pangukan, Tridadi, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2010 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n

1. Ny. ENDANG SUMEININGSIH ;
2. BAMBANG SUSANTO, keduanya bertempat tinggal di Siyono Wetan RT.61 RW.10, Kelurahan/Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ;
3. Ny. TRI ISMARYATI, bertempat tinggal di Minggiran MJ II/995 RT.50 RW.14, Kelurahan Suryodiningratan, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ;
4. GUTOMO ISMARDIYANTO, bertempat tinggal di Jalan Veteran Gg. Barjo No. 24 RT.02 RW.02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat ;
5. Ny.TH.KUNARWATI ISWAHYUNI, bertempat tinggal di Komplek Mabes AD Hankam RT.12 RW.02, Kelurahan Pasir Gunung Selatan, Kecamatan Pasir Gunung Selatan, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat ;
6. ANTONIUS BUDI NUGROHOJATI, bertempat tinggal di Jogokaryan MJ.3/490, RT.32 RW.09, Kelurahan Mantrijeron,

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ;

7. WAGINO, bertempat tinggal di Menanggal Kelapa Gading 01/25 RT.04 RW.01, Desa Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur ;
 8. Ny. TUKINEM, bertempat tinggal di Siyono Wetan RT.61 RW.10, Kelurahan/Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ;
 9. MUGIYO, bertempat tinggal di Banjar Dowo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah ;
 10. Ny. MARIA SUGIMINI, bertempat tinggal di Siyono Wetan RT.61 RW.10, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ;
 11. Ny. SUPARMI, bertempat tinggal di Kedung Badak RT.04 RW.02, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat ;
- Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I s/d XI Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Wonosari pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa para Penggugat adalah Pemilik yang sah terhadap Tanah pekarangan berikut dengan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 03430/Desa Logandeng Surat Ukur tanggal 07-01-2009 No. 01404/Logandeng/2009 seluas 230 m² tertulis atas nama :
 1. ENDANG SUMEININGSIH (01-05-1961),
 2. BAMBANG SUSANTO (10-10-1962),
 3. TRI ISMARYATI (19-05-1964),
 4. GUTOMO ISMARDIYANTO (13-06-1965),
 5. TH. KUNARWATI ISWAHYUNI (28-06-1967),
 6. ANTONIUS BUDI NUGROHOJATI.
 7. WAGINO (01-07-1945),
 8. TUKINEM (10-05-1949),
 9. MUGIYO (08-05-1956).
 10. MARIA SUGIMINI (04-04-1959).
 11. SUPARMI (01-07-1961),yang terletak di Jalan Raya Wonosari-Jogja Km-3 Siyono Wetan RT. 61/ RW. 10 Kalurahan Logandeng

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas- batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jln. Raya Wonosari - Jogja ;
- Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Daryatno / UD. Anugrah ;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Wonosari - Playen ;
- Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Bobi ;

Selanjutnya mohon disebut dengan : OBYEK SENGKETA ;

2. Bahwa pada awalnya Objek Sengketa milik para Penggugat tersebut telah di jadikan perikatan sewa menyewa antara Penggugat XI dalam kedudukannya sebagai yang menyewakan dengan Tergugat dalam kedudukannya sebagai yang menyewa dengan jangka waktu selama 5 (lima) tahun terhitung sejak 1 Mei 1995 dan akan berakhir pada tanggal 1 Mei 2000, bahwa sewa menyewa tersebut awalnya hanya bersifat kekeluargaan dan tolong menolong dimana jumlah uangnyapun tidak disebutkan dalam Kontrak perjanjian dan bentuknya hanya dibawah tangan (Onderhand) karena diantara keduanya sudah saling percaya ;
3. Bahwa Objek Sengketa yang awalnya digunakan oleh Tergugat untuk usaha Tambal Ban dan perdagangan Ban serta lama kelamaan mengajak seluruh Keluarga dan Karyawannya untuk tinggal di Objek Sengketa ;
4. Bahwa setelah masa sewanya habis berulang kali para Penggugat berusaha untuk meminta kembali tanah pekarangan yang menjadi hak milik secara bersama tersebut kepada Tergugat, namun ada-ada saja jawaban Tergugat yang berbelit-belit dan tidak mau mengembalikan Tanah pekarangan yang menjadi milik para Penggugat tersebut dengan alasan bahwa Tergugat telah membeli tanah pekarangan berikut bangunan tersebut melalui Penggugat XI yang dasar tersebut jelas tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dan kebenaran ;
5. Bahwa hubungan antara para Tergugat dengan Penggugat XI pada dasarnya hanyalah hubungan sepihak yang hanya menyangkut sewa menyewa dan telah berakhir pada tanggal 1 Mei 2000 dan apabila ada hubungan lain maka hubungan yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat XI adalah hubungan secara tersendiri dan terpisah dengan Objek Sengketa ataupun Penggugat I s/d Penggugat X, karena Penggugat XI tidak dapat mengkaitkan tanah dan bangunan yang pada dasarnya adalah milik bersama Ahli Waris Almarhum Bapak Darmo Suwito alias Wakijo dan almarhumah Ibu Darmo Rakiyem (para Penggugat) dan Penggugat I s/d

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat X tidak pernah menguasai dan atau memberi Surat kuasa Kepada Penggugat XI untuk menjual Objek Sengketa kepada Tergugat ;

6. Bahwa beberapa kali para Penggugat sebagai pemilik yang sah dari Objek Sengketa baik secara pribadi maupun melalui Pamong setempat untuk meminta kembali Objek Sengketa Kepada Tergugat yang menguasainya, namun Tergugat selalu berbelit-belit dan mendalilkan bahwa Tanah pekarangan tersebut adalah miliknya tanpa disertai dengan Bukti Kepemilikan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan kebenaran serta tidak mau menyerahkan kepada para Penggugat ;

7. Bahwa penghunian Tergugat di atas Objek Sengketa adalah tidak sah dan tanpa alas hak serta tidak berlandasan hukum yang berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1992 jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 yang berbunyi :

"Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik" ;

Jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 yang berbunyi :

"Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah" ;

8. Bahwa selain dari pada itu perjanjian Perikatan Sewa menyewa yang dibuat antara Penggugat XI dengan Tergugat telah berakhir sejak 1 Mei 2000 dan harus dinyatakan berakhir melalui putusan ini ;

9. Bahwa selain dari pada itu apabila ada perjanjian perjanjian lain dan ataupun perikatan perikatan antara Penggugat XI dengan Tergugat sepanjang menyangkut Objek Sengketa adalah mohon dibatalkan berikut dengan segala Konsekwensinya karena tidak memenuhi sebagaimana Syarat sahnya Perjanjian sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata ;

10. Bahwa Penghunian tanpa hak yang dilakukan oleh Tergugat dan atau Orang orang yang telah mendapat ijin dari Tergugat diatas Objek Sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan para Penggugat yang kerugian tersebut apabila diperhitungkan dengan uang dari tahun 2000 sampai dengan diajukannya gugatan ini tidak kurang dari Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian materilil :

Hal. 4 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Objek Sengketa tersebut disewakan sejak 1 Mei 2000 sampai dengan diajukannya gugatan ini 30 Juli 2009 (\pm 9 tahun,) adalah sebesar 9 x Rp. 10.000.000,- (sewa@per-tahun) ;

Adalah.....Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) ;

Kerugian immateriil :

Para Penggugat merasa dipermainkan serta disepelekan sebagai yang berhak atas Objek Sengketa yang apabila diperhitungkan dengan uang tidak kurang dari Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

11. Bahwa selain kerugian di atas, para Penggugat juga mengalami kerugian berupa biaya sewa apabila Objek Sengketa sebagai miliknya tersebut disewakan kepada Pihak Lain yang apabila diperhitungkan dengan uang sejak diajukannya gugatan ini tidak kurang dari Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya sampai dengan diserahkan Objek Sengketa tersebut dari Tergugat kepada para Penggugat ;
12. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan para Penggugat di kemudian hari, dan untuk kelancaran persidangan perkara ini mohon kepada yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Wonosari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap Objek Sengketa yang berupa : Tanah pekarangan berikut dengan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 03430/Desa Logandeng Surat Ukur tanggal 07-01-2009 No. 01404/ Logandeng/2009 seluas 230 m2 tertulis atas nama : 1. ENDANG SUMEININGSIH (01-05-1961), 2. BAMBANG SUSANTO (10-10-1962), 3. TRI ISMARYATI (19-05-1964), 4. GUTOMO ISMARDIYANTO (13-06-1965), 5. TH. KUNARWATI ISWAHYUNI (28-06-1967), 6. ANTONIUS BUDI NUGROHOJATI. 7. WAGINO (01-07-1945), 8. TUKINEM (10-05-1949), 9. MUGIYO (08-05-1956). 10. MARIA SUGIMINI (04-04-1959). 11. SUPARMI (01-07-1961), yang terletak di Jalan Raya Wonosari-Jogja Km-3 Siyono Wetan RT. 61/ RW. 10 Kalurahan Logandeng Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jln. Raya Wonosari - Jogja ;
 - Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Daryatno / UD. Anugrah ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Wonosari - Playen ;
 - Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Bobi ;Serta barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang bentuk dan jenisnya akan para Penggugat susulkan kemudian ;

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



13. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini, mohon kepada yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Wonosari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengenakan uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan menurut hukum sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat ;
14. Bahwa gugatan para Penggugat didasari bukti-bukti yang otentik dan dapat di pertanggung jawabkan secara hukum dan kebenaran, mohon kiranya yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan serta merta ("uitvoerbaar bij voorrad"), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi baik dari Tergugat maupun pihak lainnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Wonosari agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Objek Sengketa yang berupa : Tanah pekarangan berikut dengan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 03430/Desa Logandeng Surat Ukur tanggal 07-01-2009 No. 01404/Logandeng/2009 seluas 230 m2 tertulis atas nama : 1. ENDANG SUMEININGSIH (01-05-1961), 2. BAMBANG SUSANTO (10-10-1962), 3. TRI ISMARYATI (19-05-1964), 4. GUTOMO ISMARDIYANTO (13-06-1965), 5. TH. KUNARWATI ISWAHYUNI (28-06-1967), 6. ANTONIUS BUDI NUGROHOJATI. 7. WAGINO (01-07-1945), 8. TUKINEM (10-05-1949), 9. MUGIYO (08-05-1956). 10. MARIA SUGIMINI (04-04-1959). 11. SUPARMI (01-07-1961), yang terletak di Jalan Raya Wonosari-Jogja Km-3 Siyono Wetan RT. 61/RW. 10 Kelurahan Logandeng Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jln. Raya Wonosari - Jogja ;
 - Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Daryatno / UD. Anugrah ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Wonosari - Playen ;
 - Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Bobi ;



Selanjutnya mohon disebut dengan : OBYEK SENGKETA ;

Serta barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang bentuk dan jenisnya akan para Penggugat susulkan kemudian ;

3. Menyatakan secara hukum bahwa para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dari obyek sengketa yakni : Tanah pekarangan berikut dengan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 03430/Desa Logandeng Surat Ukur tanggal 07-01-2009 No. 01404/Logandeng/2009 seluas 230 m2 tertulis atas nama : 1. ENDANG SUMEININGSIH (01-05-1961), 2. BAMBANG SUSANTO (10-10-1962). 3. TRI ISMARYATI (19-05-1964), 4. GUTOMO ISMARDIYANTO (13-06-1965), 5. TH. KUNARWATI ISWAHYUNI (28-06-1967), 6. ANTONIUS BUDI NUGROHOJATI, 7. WAGINO (01-07-1945), 8. TUKINEM (10-05-1949). 9. MUGIYO (08-05-1956), 10. MARIA SUGIMINI (04-04-1959), 11. SUPARMI (01-07-1961) yang terletak di Jln. Raya Wonosari-Jogja Km-3 Siyono Wetan RT. 61/ RW. 10 Kalurahan Logandeng Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Raya Wonosari - Jogja ;
 - Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Daryatno / UD. Anugrah ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Wonosari - Playen ;
 - Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Bobi ;
4. Menyatakan secara hukum Perjanjian Sewa menyewa antara Penggugat XI dengan Tergugat terhadap Objek Sengketa telah berakhir pada tanggal 1 Mei 2000 dengan segala Konsekwensinya ;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian - perjanjian lain yang dibuat antara Penggugat XI dengan Tergugat sepanjang mengenai Objek Sengketa adalah batal demi hukum dan atau mohon dibatalkan berikut dengan segala konsekwensinya ;
6. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum "Onrechtmatigedaad" dan sangat merugikan para Penggugat yaitu mengadakan penghunian tanpa alas hak dan tidak berlandaskan hukum terhadap Objek Sengketa ;
7. Menghukum kepada Tergugat dan semua orang yang berada pada Objek Sengketa untuk mengosongkan, mengembalikan penguasaan dan pengelolaan atas Objek Sengketa milik para Penggugat selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, tanpa beban dan syarat apapun juga serta bila mana perlu dengan bantuan alat negara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian moril dan materiil kepada para Penggugat sebesar Rp 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
9. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian atas penghunian tanpa hak dan alas hukum terhadap Objek Sengketa sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak dimasukkannya gugatan ini yaitu sejak 30 Juli 2009 sampai dengan di penuhinya gugatan ini oleh Tergugat ;
10. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dijalankan oleh para Tergugat ;
11. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi ;
12. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;
13. Menghukum kepada semua pihak untuk tunduk pada putusan ini ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan lain yang seadil adiknya ;

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

1. gugatan gugur karena perubahan Surat Kuasa Khusus :
 - Bahwa dalam persidangan pada tanggal 27 Agustus 2009, dalam perbaikan gugatan, Penggugat menyampaikan renvoi/perubahan terhadap Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Juli 2009 ;
 - Bahwa dasar diajukannya gugatan ini adalah karena adanya Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Juli 2009 ;
 - Bahwa oleh karena Surat Kuasa Khusus yang dijadikan dasar untuk dapat diajukannya gugatan dilakukan perubahan, maka secara otomatis gugatan yang didasarkan kepada Surat Kuasa Khusus tersebut menjadi gugur karenanya ;
2. Kesalahan status para pihak :
 - Bahwa dalam gugatan ini Penggugat XI dianggap sebagai pihak yang merugikan para Penggugat lainnya ;

Hal. 8 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Penggugat XI mempunyai kepentingan yang berbeda dan berlawanan dengan para Penggugat lainnya maka Penggugat XI seharusnya didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini ;

3. Atas dasar hal-hal yang dikemukakan di atas, maka mohon perkenan Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa segala hal yang telah tertulis dalam pendahuluan, eksepsi maupun jawaban Konvensi, diberlakukan kembali sebagai dasar dalam gugatan Rekonvensi ini, oleh karena au mohan dianggap tertulis dan terbaca kembali sebagai dasar dalam gugatan Rekonvensi ;
2. Bahwa para Penggugat Konvensi (Penggugat I s/d Penggugat XI) berkedudukan sebagai para Tergugat Rekonvensi (Tergugat Rekonvensi I s/d Tergugat Rekonvensi XI) dalam perkara ini ;
3. Bahwa pada tahun 1996 Tergugat Rekonvensi XI bertindak untuk dirinya sendiri dan atas dasar Surat Kuasa dari saudara-saudaranya yang lain (Bukti T - 7) menawarkan kepada Penggugat Rekonvensi untuk membeli sebidang tanah pekarangan yang waktu itu sedang dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi karena sedang dalam masa sewa tanah tersebut seluas ± 230 M2 , terletak di jalan Wonosari - Yogyakarta Km 4, Siyono Wetan, RT 61/ RW 10, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang waktu itu legalitas tanahnya masih berupa Letter C, yang dalam gugatan Konvensi disebut sebagai objek sengketa, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Raya Wonosari - Yogyakarta ;
 - Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Daryatno / UD Anugrah ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Wonosari - Playen ;
 - Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Bobi ;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi XI pada saat menawarkan untuk menjual objek sengketa sambil menunjukkan kepada Penggugat Rekonvensi Surat Kuasa dari saudara-saudaranya yang lain yang isinya Tergugat Rekonvensi XI diberikan kuasa untuk menjual tanah pekarangan yang sedang disewa oleh Penggugat Rekonvensi (objek sengketa), kemudian Tergugat Rekonvensi XI menyampaikan juga bahwa uang hasil penjualannya akan dipergunakan

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011

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)



untuk mengurus proses pembagian waris atas tanah-tanah warisan yang lainnya ;

5. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi XI menunjukkan surat kuasa untuk menjual, maka Penggugat Rekonvensi mengatakan sanggup dan bersedia untuk membeli tanah tersebut dengan syarat pembayarannya bisa dilakukan dengan cara mengangsur ;
6. Bahwa pada awalnya Tergugat Rekonvensi XI menawarkan dengan harga Rp.65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah) setiap meter persegi, akan tetapi karena Penggugat Rekonvensi mengajukan penawaran maka kemudian disepakati antara Tergugat Rekonvensi XI dengan Penggugat Rekonvensi, harga tanah adalah Rp.60.000,- (enam puluh ribu rupiah) setiap meter persegi ;
7. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran dengan cara mengangsur sebanyak 5 (lima) kali, yaitu :
 - Pada tanggal 10 November 1996 sebesar Rp.1.000.000,- diterima oleh Tergugat Rekonvensi XI (Ny. Suparmi) ;
 - Pada tanggal 2 Februari 1997 sebesar Rp.1.000.000,- diterima oleh Penggugat XI (Ny Suparmi) ;
 - Pada tanggal 23 Maret 1997 sebesar Rp.2.000.000,- diterima oleh Tergugat Rekonvensi XI (Ny. Suparmi) ;
 - Pada tanggal 11 Oktober 1997 sebesar Rp.6.000.000,- diterima oleh Tergugat Rekonvensi XI (Ny. Suparmi) ;
 - Pada tanggal 3 Januari 1998 sebesar Rp.3.500.000,- atas persetujuan Tergugat Rekonvensi XI (Ny. Suparmi) uang diterima oleh Tergugat Rekonvensi (Ny. Tukinem alias E.W. Sumartinah) ;
8. Bahwa secara keseluruhan sampai dengan tanggal 3 Januari 1998, Penggugat Rekonvensi sudah membayar sebanyak Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) ;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah beberapa kali berusaha mengajak Tergugat Rekonvensi XI selaku penjual yang bertindak untuk dirinya sendiri dan selaku kuasa dari saudara-sudaranya yang lain untuk menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi Tergugat Rekonvensi XI selalu berusaha menghindar bahkan kemudian diketahui sudah berpindah tempat tinggal ke Kota Bogor, Jawa Barat ;
10. Bahwa setelah Tergugat Rekonvensi XI pindah ke Kota Bogor, Penggugat Rekonvensi semakin sulit untuk mencari dan menghubungi Tergugat Rekonvensi XI ;



11. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah memberitahukan kepada para tetangga, Ketua RT, Ketua RW dan Perangkat Desa setempat mengenai telah terjadinya jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi XI ;
12. Bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Tergugat Rekonvensi XI selaku penjual yang bertindak untuk dirinya sendiri dan selaku kuasa dari saudara-sudaranya yang lain telah memenuhi unsur jual beli tanah dalam hukum adat yaitu : riil (objek jual beli secara riil sudah diserahkan kepada pembeli), terang (sudah diumumkan dan diberitahukan kepada masyarakat sekitar, Ketua RT, Ketua RW serta Perangkat Desa setempat), kontan (sudah dilakukan pembayaran sebagaimana harga yang disepakati) ;
13. Bahwa sebelum ada gugatan dalam perkara ini Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui kalau tanah objek sengketa disertifikatkan atas nama para Tergugat Rekonvensi, dengan adanya gugatan dalam perkara ini kemudian Penggugat Rekonvensi mengetahui rupanya secara diam-diam dan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat Rekonvensi selaku pembeli, para Tergugat Rekonvensi pada tahun 2009 telah mensertifikatkan tanah yang telah dijual kepada Penggugat Rekonvensi pada tahun 1996 yang pada waktu itu masih berupa letter C, yang kemudian diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul Sertifikat Hak Milik Nomor 03430/Desa Logandeng, Surat Ukur tanggal 07-01-2009, Luas 230 M2 atas nama para Tergugat Rekonvensi : 1. Endang Sumeiningsih, 2. Bambang Susanto, 3. Tri Ismaryati, 4. Gutomo Ismardiyanto, 5. TH. Kunarwati Iswahyudi, 6. Antonius Budi Nugrohojati, 7. Wagino, 8. Tukinem, 9. Mugiyo, 10. Mana Sugimini, 11. Suparmi ;
14. Bahwa perbuatan para Tergugat Rekonvensi yang mengingkari Surat Kuasa untuk menjual tanah objek sengketa yang sudah ditanda tangannya, kemudian secara diam-diam menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama para Tergugat Rekonvensi sendiri padahal sebelumnya tanah tersebut sudah dijual kepada Penggugat Rekonvensi maka dalam hukum pidana perbuatan para Tergugat Rekonvensi merupakan tindak pidana penipuan dan dalam hukum perdata merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepada Penggugat Rekonvensi ;
15. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 03430/Desa Logandeng, Surat Ukur tanggal 07-01-2009, Luas 230 M2 atas nama para Tergugat Rekonvensi : 1. Endang Sumeiningsih, 2. Bambang Susanto, 3. Tri



Ismaryati, 4. Gutomo Ismardiyanto, 5. TH. Kunarwati Iswahyudi, 6. Antonius Budi Nugrohojati, 7. Wagino, 8. Tukinem, 9. Mugiyo, 10. Maria Sugimini, 11. Suparmi, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul telah terjadi penipuan mengenai status tanahnya, maka Sertifikat Hak Milik No. 03430/Desa Logandeng tersebut secara hukum haruslah dinyatakan batal ;

16. Bahwa jual bali tanah objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli dengan Tergugat Rekonvensi XI yang bertindak untuk dirinya sendiri dan dalam kedudukannya selaku kuasa dari saudara-saudaranya yang lain sebagai penjual sudah memenuhi unsur-unsur sahnya jual beli tanah menurut hukum adat maka jual beli tersebut haruslah dinyatakan sah menurut hukum ;

17. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang sah maka Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul haruslah diperintahkan untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 03430/Desa Logandeng atas nama para Tergugat Rekonvensi dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru atas nama Supardi (Penggugat Rekonvensi) pada data objek tanah yang sama ;

18. Bahwa oleh karena para Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi, maka kepadanya secara tanggung renteng haruslah dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi berupa :

a. Kerugian materilil :

- Kerugian karena Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk transportasi dan akomodasi selama mencari Tergugat Rekonvensi XI yang dihitung sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) ;

- Kerugian karena sudah 10 (sepuluh) tahun Penggugat Rekonvensi tidak bisa membangun tanah yang sudah dibeli dan tidak bisa memanfaatkan surat-surat tanah yang seharusnya menjadi milik Penggugat Rekonvensi yang apabila dihitung kerugian Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

b. Kerugian immaterilil :

- Kerugian immaterilil berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi karena adanya perkara ini yang menyebabkan usaha Penggugat Rekonvensi mengalami penurunan yang apabila dihitung dengan uang kerugian Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;



19. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini dapat dilaksanakan, maka mohon perkenan Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang-barang bergerak maupun benda tetap milik para Tergugat Rekonvensi yang bentuk dan jenisnya akan disusulkan kemudian ;
20. Bahwa untuk manjamin agar para Tergugat Rekonvensi bersedia tunduk dan patuh serta bersedia memenuhi isi putusan dalam perkara ini, mohon perkenan Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk mengenakan uang paksa (dwangsom) kepada para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.1.000,000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila para Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Wonosari supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas benda tetap maupun barang-barang bergerak milik para Tergugat Rekonvensi yang bentuk dan jenisnya akan disusulkan kemudian oleh Penggugat Rekonvensi ;
3. Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Tergugat Rekonvensi XI selaku penjual yang bertindak untuk dirinya sendiri dan dalam kedudukannya selaku kuasa dari saudara-saudaranya yang lain, atas tanah pekarangan dengan surat bukti kepemilikan berupa Letter C, seluas \pm 230 M2 , terletak di Jalan Wonosari - Yogyakarta Km 4, Siyono Wetan, RT 61/RW 10, Kelurahan Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Raya Wonosari - Yogyakarta ;
 - Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Daryatno / UD Anugrah ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Wonosari - Playen ;
 - Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Bobi ;
4. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.552.000.000,- (lima ratus lima puluh dua juta rupiah) ;
6. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 03430/Desa Logandeng, Surat Ukur tanggal 07-01-2009, Luas 230 M2 atas nama para Tergugat Rekonvensi : 1. Endang Sumeiningsih, 2. Bambang Susanto, 3. Tri Ismaryati, 4. Gutomo Ismardiyanto, 5. TH. Kunarwati Iswahyudi, 6. Antonius Budi Nugrohojati, 7. Wagino, 8. Tukinem, 9. Mugiyono, 10. Maria Sugimini, 11. Suparmi, dengan segala akibat hukumnya ;
7. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 03430/Desa Logandeng, Surat Ukur tanggal 07-01-2009, Luas 230 M2, Luas 230 M2 atas nama para Tergugat Rekonvensi dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru atas nama Supardi (Penggugat Rekonvensi) pada data objek tanah yang sama ;
8. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila para Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan putusan ini dilaksanakan ;
9. Menghukum para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Wonosari telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 14/Pdt.G/2009/PN.Wns., tanggal 25 Januari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM KONVENSI :

- Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
- Menetapkan menurut hukum bahwa para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dari objek sengketa yakni tanah pekarangan berikut dengan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 03430/Desa Logandeng Surat Ukur tanggal 07-01-2009 No. 01404/Logandeng/2009 seluas 230 m2 tertulis atas nama : 1. ENDANG SUMEININGSIH (01-05-1961), 2. BAMBANG SUSANTO (10-10-1962), 3. TRI ISMARYATI (19-05-1964), 4. GUTOMO ISMARDIYANTO (13-06-1965), 5. TH. KUNARWATI ISWAHYUNI (28-06-1967), 6. ANTONIUS BUDI NUGROHOJATI (10-09-1971), 7. WAGINO (01-07-1945), 8. TUKINEM (10-05-1949), 9. MUGIYO

Hal. 14 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(08-05-1956), 10. MARIA SUGIMINI (04-04-1959), 11. SUPARMI (01-07-1961) yang terletak di Jln. Raya Wonosari - Yogyakarta Km - 3 Siyono Wetan RT.61/RW 10, Kelurahan Logandeng. Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ;

- Menyatakan secara hukum perjanjian sewa menyewa antara Penggugat XI dengan Tergugat terhadap objek sengketa telah berakhir pada tanggal 1 Mei 2005 ;
- Menyatakan secara hukum batal demi hukum perjanjian-perjanjian lain yang dibuat antara Penggugat XI dengan Tergugat sepanjang mengenai objek sengketa ;
- Menyatakan secara hukum bahwa tindakan mengadakan penghunian tanpa alas hak dan tidak berlandaskan hukum terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menghukum Tergugat dan semua orang yang berada pada objek sengketa untuk mengosongkan, mengembalikan penguasaan dan pengelolaan atas objek sengketa milik para Penggugat selambat-lambatnya satu bulan setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
- Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian materiil berupa uang sewa kepada para Penggugat sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) selambat-lambatnya satu bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
- Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian atas penghunian tanpa hak dan alas hukum terhadap objek sengketa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak dimasukkannya gugatan ini yaitu sejak tanggal 30 Juli 2009 sampai dengan dipenuhinya gugatan ini oleh Tergugat ;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp. 431.000,- (empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan No. 20/PDT/2010/PTY., tanggal 26 Mei 2010 ;

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 11 Agustus 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Agustus 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 14/Pdt.G/2009/PN.Wns, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wonosari, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 September 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 6 September 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosari pada tanggal 17 September 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 20/PDT/2010/PTY tidak memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat ;
2. Bahwa Judex Facti telah salah dalam pertimbangan hukumnya, karena tidak mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi :
 - a. gugatan gugur karena perubahan Surat Kuasa Khusus :
 - Bahwa dalam persidangan pada tanggal 27 Agustus 2009, dalam perbaikan gugatan, Penggugat menyampaikan renvoi/perubahan terhadap Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Juli 2009 ;
 - Bahwa dasar diajukannya gugatan ini adalah karena adanya Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Juli 2009 ;
 - Bahwa oleh karena Surat Kuasa Khusus yang dijadikan dasar untuk dapat diajukannya gugatan dilakukan perubahan, maka secara otomatis gugatan yang didasarkan kepada Surat Kuasa Khusus tersebut menjadi gugur karenanya ;
 - b. Kesalahan status para pihak :
 - Bahwa dalam gugatan ini Penggugat XI dianggap sebagai pihak yang merugikan para Penggugat lainnya ;

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Penggugat XI mempunyai kepentingan yang berbeda dan berlawanan dengan para Penggugat lainnya maka Penggugat XI seharusnya didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini ;
- 3. Bahwa Judex Facti telah salah dalam pertimbangan hukumnya, karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara adil dan seksama :
 - a. keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dijadikan pertimbangan dalam putusan ;
 - b. Bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dijadikan pertimbangan dalam putusan ;
- 4. Bahwa putusan yang menetapkan “para Penggugat sebagai pemilik yang sah dari objek sengketa yakni tanah pekarangan berikut dengan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 03430/Desa Logandeng Surat Ukur tanggal 07-01-2009 No. 01404/Logandeng/2009 seluas 230 m²”, adalah putusan yang keliru dan tidak adil, karena sejak tanggal 1 Mei 1995 Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menempati objek sengketa atas dasar adanya perjanjian sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan besarnya uang sewa sebanyak Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan pemilik tanah bernama Ny.Suparmi (Penggugat XI) yang dalam perjanjian ini mengaku bertindak untuk dirinya sendiri serta selaku kuasa dari saudara-saudaranya yang lain. Pada saat perjanjian sewa sudah berjalan satu tahun, Penggugat XI menawarkan agar Tergugat membeli saja tanah yang sedang disewa oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Selanjutnya Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah melakukan pembayaran dengan cara mengangsur sebanyak 5 (lima) kali, yaitu :
 - Pada tanggal 10 November 1996 sebesar Rp. 1.000.000,- diterima oleh Penggugat XI (Ny. Suparmi) ;
 - Pada tanggal 2 Februari 1997 sebesar Rp. 1.000.000,- diterima oleh Penggugat XI (Ny. Suparmi) ;
 - Pada tanggal 23 Maret 1997 sebesar Rp. 2.000.000,- diterima oleh Penggugat XI (Ny. Suparmi) ;
 - Pada tanggal 11 Oktober 1997 sebesar Rp. 6.000.000,- diterima oleh Penggugat XI (Ny. Suparmi) ;

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 3 Januari 1998 sebesar Rp.3.500.000,- atas persetujuan Penggugat XI (Ny. Suparmi) uang diterima oleh Penggugat VIII (Ny. Tukinem alias E.W. Sumartinah) ;

Sampai dengan tanggal 3 Januari 1998, secara keseluruhan Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah membayar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), dengan demikian tanah objek sengketa secara hukum sudah menjadi milik Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 3 Januari 1998 ;

5. Bahwa putusan yang menyatakan "secara hukum perjanjian sewa menyewa antara Penggugat XI dengan Tergugat terhadap objek sengketa telah berakhir pada tanggal 1 Mei 2005", adalah putusan yang keliru dan berlebihan, dalam perjanjian sewa jelas-jelas tertulis perjanjian sewa berawal dari tanggal perjanjian dan berakhir untuk jangka waktu lima tahun, yaitu 1 Mei 2000. Para pihak yang membuat perjanjian telah secara jelas dan tegas menyatakan waktu berakhirnya perjanjian yaitu 1 Mei 2000, akan tetapi secara serta merta dan tanpa ada dasar hukum sama sekali Majelis Hakim merekayasa dengan menetapkan perjanjian sewa berakhir pada tanggal 1 Mei 2005. Putusan ini jelas-jelas telah melampaui kewenangan hakim karena menetapkan waktu berakhirnya perjanjian sewa melebihi dan menyimpang dari isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak sendiri ;
6. Bahwa putusan yang menyatakan "secara hukum batal demi hukum perjanjian-perjanjian lain yang dibuat antara Penggugat XI dengan Tergugat sepanjang mengenai objek sengketa", adalah putusan yang salah karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian ;
7. Bahwa putusan yang menyatakan "secara hukum tindakan mengadakan penghunian tanpa alas hak dan tidak berlandaskan hukum terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum", adalah putusan yang salah dan bertentangan dengan keadilan, Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menempati objek sengketa atas dasar adanya perjanjian sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan besamya uang sewa sebanyak Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan pemilik tanah bernama Ny. Suparmi (Penggugat XI) yang dalam perjanjian ini mengaku bertindak untuk dirinya sendiri serta selaku kuasa dari saudara-saudaranya yang lain. Pada saat perjanjian sewa sudah berjalan satu tahun, Penggugat XI menawarkan agar Tergugat

Hal. 18 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli saja tanah yang sedang disewa oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Selanjutnya Pemohon Kasasi sudah melakukan pembayaran dengan cara mengangsur sebanyak 5 (lima) kali, yaitu :

- Pada tanggal 10 Nopember 1996 sebesar Rp. 1.000.000,- diterima oleh Penggugat XI (Ny. Suparmi) ;
- Pada tanggal 2 Pebruari 1997 sebesar Rp. 1.000.000,- diterima oleh Penggugat XI (Ny. Suparmi) ;
- Pada tanggal 23 Maret 1997 sebesar Rp. 2.000.000,- diterima oleh Penggugat XI (Ny. Suparmi) ;
- Pada tanggal 11 Oktober 1997 sebesar Rp. 6.000.000,- diterima oleh Penggugat XI (Ny. Suparmi) ;
- Pada tanggal 3 Januari 1998 sebesar Rp.3.500.000,- atas persetujuan Penggugat XI (Ny. Suparmi) uang diterima oleh Penggugat VIII (Ny. Tukinem alias E.W. Sumartinah) ;

Sampai dengan tanggal 3 Januari 1998, secara keseluruhan Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah membayar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), dengan demikian tanah objek sengketa secara hukum sudah menjadi milik Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 3 Januari 1998, oleh karenanya penghunian yang dilakukan oleh Pemohon Banding adalah sah dan dilindungi oleh Undang Undang ;

8. Bahwa putusan yang menyatakan “menghukum Tergugat dan semua orang yang berada pada objek sengketa untuk mengosongkan. mengembalikan penguasaan dan pengelolaan atas objek sengketa milik para Penggugat selambat-lambatnya satu bulan setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap”, adalah putusan yang salah dan bertentangan dengan hukum, karena Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa ;
9. Bahwa putusan yang menyatakan “menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian materil berupa uang sewa kepada para Penggugat sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) selambat-lambatnya satu bulan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap”, adalah putusan yang salah dan bertentangan dengan hukum, pembayaran uang sewa sudah dibayar lunas pada tahun 1995. pada tahun 1998 Pemohon Kasasi sudah membayar lunas harga jual beli atas objek sengketa sesuai dengan perjanjian, oleh karena Judex Facti tetap memaksakan agar

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011

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)



Pemohon Kasasi membayar uang sewa, maka secara jetas telah terbukti putusan dalam perkara ini telah direkayasa oleh karena itu putusan haruslah dibatalkan ;

10. Bahwa putusan yang menyatakan “menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian atas penghunian tanpa hak dan alas hukum terhadap objek sengketa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak dimasukkannya gugatan ini yaitu sejak tanggal 30 Juli 2009 sampai dengan dipenuhinya gugatan ini oleh Tergugat” adalah putusan yang salah dan berlebih-lebihan, sejak bulan Januari 1998 Pemohon Kasasi sudah membayar lunas harga pembelian atas objek sengketa. Oleh karena itu penghunian objek sengketa oleh Pemohon Kasasi sejak saat itu adalah sah dan dilindungi oleh Undang-Undang ;

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

Mengenai alasan-alasan ke.1 s/d 10 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti/ Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum pertimbangan dan putusannya telah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Terbukti para Penggugat adalah pemilik tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam SHM No. 03430/Desa Logandeng, sedangkan sewa menyewa antara Penggugat XI dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 1 Mei 2005, sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : SUPARDI tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SUPARDI tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 26 Oktober 2011 oleh Dr.H.Mohammad Saleh, SH.,MH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum dan Dr. Sofyan Sitompul, SH.,MH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Yuli Heryati, SH.,MH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

K e t u a ;

Ttd./ H.Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum

Ttd.

Ttd./ Dr. Sofyan Sitompul, SH.,MH

Dr.H.Mohammad Saleh, SH.,MH

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti ;

1. M e t e r a i Rp 6.000,-

Ttd.

2. R e d a k s i Rp 5.000,-

Yuli Heryati, SH.,MH

3. A d m i n i s t r a s i Rp 489.000,- +

Jumlah..... Rp 500.000,-

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 30 K/PDT/2011

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)

