



**P U T U S A N**

Nomor 1151 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **Pdt. Em. SUKIRNO,BA**, bertempat tinggal di **Bacem, RT. 002/001, Langenharjo, Grogol, Sukoharjo**;
2. **KRMT. Drs. SUWITADI KD,S.H.,M.M.,MSI.**, bertempat tinggal di **Jalan Bawean Nomor 25 RT. 001/004, Timuran Banjarsari, Surakarta**, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada **Sri Lestari Yuliani,S.H. dan kawan, Para Advokat pada Law Office Effendi Siahaan,S.H. & Partners, beralamat di Jalan Dl. Panjaitan Nomor 56 Surakarta**, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2015**;  
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

**L a w a n**

**ANDREAS TJAHYONO**, bertempat tinggal di **Tegalharjo, RT. 03/V, Jebres, Surakarta**, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Ricky Budhi Hartono,S.H.,M.H. dan kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Arifin Nomor 129 Surakarta**, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2014**;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat sebagai pihak pertama dan Tergugat sebagai pihak kedua pada tanggal 1 Desember 2010 telah membuat Perjanjian Sewa Menyewa dibawah tangan, atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atas nya, terletak di **Tegalharjo Rt.03, Rw.V, Jebres, Surakarta** atau sekarang lebih dikenal dengan nama Rumah Makan "Raja Kepiting".

*Halaman 1 dari 15 hal.Put. Nomor 1151K/Pdt/2016*



Untuk batas-batasnya tidak disebutkan karena para pihak sudah mengetahui, selanjutnya tanah objek sewa menyewa disebut objek sengketa;

2. Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa tersebut telah disepakati untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung mulai tanggal 1 Desember 2010 sampai dengan tanggal 30 Nopember 2012;
3. Bahwa harga sewa atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas nya (objek sengketa) selama 2 (dua) tahun adalah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
4. Bahwa saat ini jangka waktu sewa telah berakhir, yakni pada tanggal 30 Nopember 2012, akan tetapi Tergugat tidak bersedia untuk mengembalikan tanah dan bangunan yang berdiri di atas nya (objek sengketa) milik Penggugat yang di sewa Tergugat tersebut, maka menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), oleh karenanya perbuatan hukum ingkar janji (*wanprestasi*) dari Tergugat tersebut menjadi alasan dan dasar hukum Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat;
5. Berdasar alasan tersebut layak apabila Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk mengembalikan tanah yang telah di sewa dari Penggugat dalam keadaan kosong apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara;
6. Bahwa tindakan Tergugat tersebut sangatlah merugikan Penggugat, baik materiil maupun immateriil oleh karenanya layak apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat yakni kerugian:
  - a. Materiil: sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), dengan perincian:
    - Sewa tanah sampai dengan 30 Nopember 2014 Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
    - Sewa tanah untuk 2 (dua) selanjutnya Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
  - b. Immateriil : sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) karena dengan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dari Tergugat, mengakibatkan kepercayaan masyarakat menjadi berkurang;Pembayaran harus dilakukan secara tunai dan sekaligus pada saat putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat tidak mengulur-ulur waktu mengembalikan dan atau menyerahkan kembali objek sengketa kepada Penggugat maka Penggugat mohon ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari untuk setiap keterlambatannya memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mendapat kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*);
8. Bahwa oleh karena gugatan ini disertai dengan bukti-bukti yang kuat maka terhadap putusannya mohon dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

Bahwa perkara ini timbul karena adanya kesalahan dari pihak Tergugat, maka layak apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atas nya terletak di Tegalharjo RT.03, RW.V, Jebres, Surakarta atau sekarang lebih dikenal dengan nama Rumah Makan "Raja Kepiting" yang menjadi objek sengketa;
3. Menyatakan sah dan berharga perjanjian sewa menyewa atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atas nya terletak di Tegalharjo RT.03, RW.V, Jebres, Surakarta atau sekarang lebih dikenal dengan nama Rumah Makan "Raja Kepiting" antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas nya terletak di Tegalharjo, RT.03, RW.V, Jebres, Surakarta atau sekarang lebih dikenal dengan nama Rumah Makan "Raja Kepiting" kepada Penggugat dalam keadaan kosong apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari untuk setiap ketertambatannya memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mendapat kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*);

Halaman 3 dari 15 hal.Put. Nomor 1151K/Pdt/2016

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat:

- a. Materiil sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
- b. Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Pembayaran harus dilaksanakan secara tunai dan sekaligus pada saat putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*);

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi maupun verzet.

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat disusun secara tidak jelas, tidak cermat dan kabur (*obscuurlibel*) dalam kaitannya dengan objek sengketa:

1. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan objek sengketa secara jelas dan rinci yaitu tidak menyebutkan batas-batas dari objek sengketa;
2. Bahwa dengan tidak disebutkan secara jelas dan rinci mengenai batas-batas dari objek sengketa telah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, tidak cermat dan kabur (*obscuurlibel*);
3. Bahwa dalam hal objek sengketa yang disebutkan secara tidak jelas oleh pihak Penggugat telah terdapat yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain:
  - 3.1. Putusan MA Nomor 556K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";
  - 3.2. Putusan MA Nomor 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
  - 3.3. Putusan MA Nomor 1159K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima";

Halaman 4 dari 15 hal.Put. Nomor 1151K/Pdt/2016



4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara tidak jelas, tidak cermat dan kabur (*obscuurlibel*) serta berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*):

1. Bahwa objek sengketa perkara *a quo* yaitu tanah berikut bangunan di atas nya yang pada saat ini lebih dikenal dengan nama Rumah Makan “Raja Kepiting” merupakan bagian dan satu kesatuan dari sebidang tanah berikut bangunan di atas nya seluas  $\pm 6.065 \text{ m}^2$  (enam ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegalharjo, Kecamatan Jebres, Surakarta, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Tanah PNKA;
- Sebelah Selatan Jalan Monginsidi;
- Sebelah Barat Bekas RVO Perp. Nomor 670;
- Sebelah Timur rencana Jalan;

Yang pada tahun 2011 merupakan objek sengketa dan dipersengketakan oleh Yayasan Sekolah Guru Kristen yang pada waktu itu berkedudukan sebagai Penggugat melawan Para Penghuni sebagai Para Tergugat yang menghuni/menguasai objek sengketa dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska. *juncto* perkara Nomor 110/PDT/2012/PT SMG;

2. Bahwa dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska *juncto* perkara Nomor: 110/PDT/2012/PT Smg, tersebut di atas, objek sengketa perkara *a quo* yaitu Rumah makan “Raja Kepiting” yang terletak di Jalan Monginsidi Nomor 14 Tegalharjo, RT.06/05, Jebres, Surakarta dahulu ditempati/dikuasai oleh Sudiharjono (Tergugat XIV/Terbanding XIV), bukan di Tegalharjo, RT.03/RW.05, yang merupakan tempat tinggal Tergugat;
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Yayasan Guru Sekolah Kristen terkait dengan kepemilikan dan penguasaan objek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan di atas nya seluas  $\pm 6.065 \text{ m}^2$  (enam ribu enam puluh lima meter persegi) tersebut di atas oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara telah diputus dengan Putusan Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska dengan bunyi amar putusan menolak gugatan Penggugat (Yayasan Guru Sekolah Kristen) untuk seluruhnya dan pada tingkat banding telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara dengan Putusan Nomor





110/PDT/2012/PT SMG yang amarnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska;

4. Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska *juncto* Putusan Nomor 110/PDT/2012/PT SMG, Majelis Hakim menyatakan sebagai berikut:

4.1. Menimbang, bahwa karena menurut hukum, tanah sengketa telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara; Demikian juga Penggugat sejak berakhirnya Hak Pakai tersebut tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan hak/pembaharuan hak; Serta tanah yang bersangkutan tidak dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya (*in casu* Penggugat); Maka menurut hukum, Penggugat sudah tidak berhak lagi atas tanah / objek sengketa tersebut;

4.2. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka dalil kepemilikan yang telah didalilkan oleh Penggugat tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum ke 2 harus ditolak;

5. Bahwa putusan perkara perdata Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska *juncto* Putusan Nomor 110/PDT/2012/PT SMG tersebut di atas telah dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

6. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Putusan Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska *juncto* Putusan Nomor 110/PDT/2012 /PT SMG yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut di atas, Yayasan Sekolah Guru Kristen selaku Penggugat sudah tidak berhak lagi atas sebidang tanah berikut bangunan di atas nya seluas  $\pm 6.065 \text{ m}^2$  (enam ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegalharjo, Kecamatan Jebres, Surakarta;

7. Bahwa oleh karena Yayasan Sekolah Guru Kristen tidak berhak lagi atas sebidang tanah berikut bangunan di atas nya seluas  $\pm 6.065 \text{ m}^2$  (enam ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegalharjo, Kecamatan Jebres, Surakarta, maka Yayasan Sekolah Guru Kristen selaku Penggugat dalam perkara *a quo* juga tidak memiliki hak atas objek sengketa perkara *a quo* yaitu tanah berikut bangunan di atas nya yang pada saat ini lebih dikenal dengan nama Rumah Makan "Raja Kepiting" yang merupakan bagian dan satu kesatuan dari sebidang tanah berikut bangunan di atas nya seluas  $\pm 6.065 \text{ m}^2$  (enam ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegalharjo, Kecamatan Jebres, Surakarta;



8. Bahwa oleh karena Penggugat tidak berhak atas tanah/objek sengketa perkara *a quo*, maka secara hukum Penggugat tidak memiliki hak/legal standing untuk mengajukan gugatan;
9. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki hak/legal standing untuk mengajukan gugatan, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat dalam Konvensi untuk selanjutnya dalam Rekonvensi (gugat balik) disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugat balik terhadap Penggugat dalam Konvensi yang selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon segala yang telah termuat dalam Eksepsi serta dalam Konvensi tersebut di atas secara mutatis mutandis dianggap dan dimasukkan pula dalam gugatan Rekonvensi dan merupakan bagian yang tak terpisahkan;
3. Bahwa dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska *juncto* Putusan Nomor 110/PDT/2012/PT SMG yang menolak gugatan Yayasan Sekolah Guru Kristen selaku Penggugat, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dalam pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:
  - Menimbang, bahwa karena menurut hukum, tanah sengketa telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara; Demikian juga Penggugat sejak berakhirnya Hak Pakai tersebut tidak pernah mengajukan permohonan perpanjangan hak/pembaharuan hak; Serta tanah yang bersangkutan tidak dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya (*in casu* Penggugat ); Maka menurut hukum, Penggugat sudah tidak berhak lagi atas tanah/objek sengketa tersebut;
  - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka dalil kepemilikan yang telah didalilkan oleh Penggugat tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum ke-2 harus ditolak;
4. Bahwa putusan perkara perdata Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska *juncto* Putusan Nomor 110/PDT/2012/PT SMG tersebut di atas telah dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska *juncto* Putusan Nomor 110/PDT/2012/PT SMG yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), Yayasan Sekolah Guru Kristen selaku Penggugat dalam perkara tersebut sudah tidak berhak lagi atas sebidang tanah berikut



bangunan di atas nya seluas  $\pm 6.065 \text{ m}^2$  (enam ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegalharjo, Kecamatan Jebres, Surakarta;

6. Bahwa oleh karena Yayasan Sekolah Guru Kristen tidak berhak lagi atas sebidang tanah berikut bangunan di atas nya seluas  $\pm 6.065 \text{ m}^2$  (enam ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegalharjo, Kecamatan Jebres, Surakarta, maka Yayasan Sekolah Guru Kristen selaku Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* juga tidak memiliki hak atas objek sengketa perkara *a quo* yaitu tanah berikut bangunan di atas nya yang pada saat ini lebih dikenal dengan nama Rumah Makan "Raja Kepiting" yang merupakan bagian dan satu kesatuan dari sebidang tanah berikut bangunan di atas nya seluas  $\pm 6.065 \text{ m}^2$  (enam ribu enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tegalharjo, Kecamatan Jebres, Surakarta;
7. Bahwa putusan pengadilan dalam perkara perdata pada dasarnya memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap para pihak yang berperkara, dengan demikian Yayasan Sekolah Guru Kristen selaku Penggugat dalam perkara perdata Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska *juncto* Perkara Nomor 110/PDT/2012/ PT SMG, yang dalam perkara ini berkedudukan sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengetahui isi putusan tersebut di atas serta wajib tunduk kepada putusan sebagai hukum yang mengikat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah tidak berhak atas tanah objek sengketa perkara *a quo*;
8. Bahwa dengan demikian, gugatan Tergugat Rekonvensi disusun serta diajukan tanpa dasar dan alasan hukum yang kuat yang dapat dipertanggungjawabkan serta nampak sekali dengan sengaja mengada-ada, sehingga atas dasar hal tersebut perbuatan Tergugat Rekonvensi dapat dikualifisir merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatiggedaad*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian immateriil karena Penggugat Rekonvensi menjadi cemas serta tidak tenang dalam menjalankan usahanya, yang apabila dinilai dengan uang kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi berdasarkan hukum dan berlandaskan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan maka menurut hukum sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

11. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi didasarkan atas bukti-bukti yang sah, sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 180 HIR, pasal 191 RBG dan Pasal 54 Rv, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun belum memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*) karena adanya upaya hukum verzet, banding maupun kasasi serta upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bijvoorraad*);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*) yang menimbulkan kerugian immateriil bagi Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
4. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Subsidiar;

5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo ex bono*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 249/Pdt.G/2014/PN Skt, tanggal 26 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 9 dari 15 hal.Put. Nomor 1151K/Pdt/2016

#### 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)



- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atas nya terletak di Tegalharjo, RT.03, RW.V, Jebres, Surakarta atau sekarang dikenal dengan nama Rumah Makan Raja Kepiting yang menjadi objek sengketa;
3. Menyatakan sah dan berharga perjanjian sewa menyewa atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atas nya terletak di Tegalharjo, RT.03, RW.V, Jebres, Surakarta atau sekarang lebih dikenal dengan nama Rumah Makan Raja Kepiting antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas nya terletak di Tegalharjo, RT.03, RW.V, Jebres, Surakarta atau sekarang lebih dikenal dengan nama Rumah Makan Raja Kepiting kepada Penggugat dalam keadaan kosong apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp831.000,00 (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 173/PDT/2015/PT SMG, tanggal 15 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 249/Pdt.G/2014/PN Skt, tanggal 26 Pebruari 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
- Dalam Pokok Perkara:
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 249/Pdt.G/2014/PN Skt, tanggal 26 Pebruari 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Terbanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 249/Pdt.G/2014/PN Skt tanggal 26 Pebruari 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 5 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.Kas/2015/PN Skt *juncto* Nomor 249/Pdt.G/2014/PN Skt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding pada tanggal 1 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 11 September 2015;

Halaman 11 dari 15 hal.Put. Nomor 1151K/Pdt/2016

#### 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 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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum, karena yang menjadi pokok permasalahan pada perkara ini adalah perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Penggugat Rekonvensi/ Pembanding sekarang Termohon Kasasi, tanggal 1 Desember 2010;
2. Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat selama 2 (dua) tahun dan berakhir pada tanggal 30 Nopember 2012;
3. Bahwa setelah adanya perjanjian sewa menyewa tersebut, maka Tergugat/ Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi baru menempati tanah sengketa;
4. Bahwa apabila Majelis hakim tingkat banding menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah tidak sah, maka penempatan Tergugat di tanah sengketa adalah juga tidak sah karena yang menjadi dasar Tergugat/ Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi menempati tanah sengketa adalah perjanjian sewa menyewa tertanggal 01 Desember 2010;
5. Bahwa apabila penempatan Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi di tanah sengketa adalah tidak sah maka sudah seharusnya Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi mengembalikan tanah tersebut kepada pihak yang telah memberikan ijin kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi untuk menempati tanah tersebut sebab berdasarkan Keppres Nomor 32 tahun 1979 yang menyatakan kepentingan-kepentingan pemegang hak harus diperhatikan. Berdasarkan fakta yang terungkap pemegang hak atas tanah tersebut adalah Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi karena walaupun masa berlaku Hak Pakai Nomor 1 tahun 1974 sudah



berakhir namun dalam buku tanah Badan Pertanahan Kota Surakarta nama pemegang hak atas tanah sengketa masih tercatat atas nama Yayasan Guru Kristen Surakarta (Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi;

6. Bahwa walaupun gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2011/PN Ska *juncto* Nomor 110/PDT/2012/PT.SMG telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Surakarta dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, namun tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atas nya tetap berada dalam penguasaan Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dan disewakan kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi;
7. Bahwa dan bukti-bukti maupun saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak telah ternyata, bahwa Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi menempati tanah sengketa adalah didasarkan suatu perjanjian sewa menyewa tertanggal 01 Desember 2010 dan berakhir pada tanggal 30 Nopember 2012, maka walaupun masa Hak Pakai Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi telah berakhir bukan berarti Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi selaku penyewa dapat bersikap bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini secara otomatis menjadi hak Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi;
8. Bahwa kedudukan Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi hanya sebatas penyewa dan Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi harus mematuhi perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Tembanding sekarang Termohon Kasasi tertanggal 1 Desember 2010;
9. Bahwa berdasarkan catatan yang ada di Kantor Pertanahan Kota:Surakarta atas tanah sengketa masih atas nama Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dan sampai saat ini belum dicabut haknya dan pihak Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, maka Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi adalah yang berhak atas tanah sengketa dan karena perjanjian sewa menyewa telah berakhir maka Tergugat/Penggugat





Rekonvensi/Pembanding sekarang Termohon Kasasi tidak berhak lagi untuk menempati tanah sengketa dan harus mengembalikan kepada yang berhak (Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta yang menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan karena ternyata bahwa Penggugat bukanlah pemilik atau orang yang berhak atas tanah sengketa (objek sengketa) sehingga perjanjian sewa menyewa antara Para Penggugat selaku yang menyewakan dengan Tergugat selaku penyewa objek sengketa cacat hukum dan batal demi hukum;

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 **Pdt. Em. SUKIRNO,BA.**, dan kawan 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 Para Pemohon Kasasi: 1. **Pdt. Em. SUKIRNO,BA**, 2. **KRMT. Drs. SUWITADI KD,S.H.,M.M.,MSI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding 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 Selasa tanggal 2 Agustus 2016 oleh H. Hamdi,S.H.,M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yakup Ginting,S.H.,CN.,M.Kn. dan Maria Anna Samiyati,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 Para Hakim  
Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani,SH.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak  
dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd /

Dr. Yakup Ginting,S.H.,CN.,M.Kn.

ttd /

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

Ketua Majelis,

ttd /

H. Hamdi,S.H.,M.Hum.,

Panitera Pengganti,

ttd /

Hj. Widia Irfani,SH.,M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan :  
Mahkamah Agung RI.  
Atas nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

**PRIM HARYADI,S.H.,M.H.**

19630325198801001