



PUTUSAN

Nomor 2343 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SUNARYO bin DJAKIYO**, beralamat di Desa Panjunan RT 018, RW 003, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati;
2. **UMI KOTI binti SUGIRAN**, beralamat di Desa Panjunan RT 018, RW 003, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Achmad Nur Qodin, S.HI., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kampus UMK, Kilometer 1, Salam Residence Blok A-71, Dersalam Bae, Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2022;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **SUKARNO bin JASIYO**;
2. **SUNARTI binti PAIRAN**;
3. **KASRI**, kesemuanya beralamat di Boloagung, RT 015, RW 02, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moh Mujib, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan H. Moenandi, RT 02, RW 01, Desa Semampir, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2022;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 10 Hal. Put. Nomor 2343 K/Pdt/2022



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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas 1.146 m², alamat Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno adalah sah milik Para Penggugat;
4. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengosongkan rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas 1.146 m², alamat Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebagai berikut:
Kerugian materiil: uang pembelian beserta pengurusannya (biaya notaris, PPAT dan advokat) atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas 1.146 m², alamat Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti (obyek sengketa) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) + biaya pengurusan (Notaris, PPAT dan advokat) Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
yang dibayarkan oleh Para Tergugat secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;



6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas: 1.146 m², alamat: Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Pati berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

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

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01300 luas 1.146 m² milik Penggugat Rekonvensi menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 01300 luas 1.146 m², atas nama Sukarno Bin Jasiyo, terletak di Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebelah utara : rencana jalan dan sawah bengkok desa, sebelah selatan : jalan desa, sebelah barat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Wasito, sebelah timur : tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno;

- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01300 luas 1.146 m² kepada Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Membebaskan biaya kepada Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Atau:

Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pati telah memberikan Putusan Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti., tanggal 8 Desember 2021 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01300 luas 1.146 m² milik Penggugat Rekonvensi menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi merupakan Pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 01300, luas 1.146 m², atas nama Sukarno bin Jasiyo, terletak di Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebelah utara : rencana jalan dan sawah bengkok desa, sebelah selatan : jalan desa, sebelah barat : tanah Wasito, sebelah timur : tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno;

Halaman 4 dari 10 Hal. Put. Nomor 2343 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)



4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01300 luas 1.146 m² kepada Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi (Para Tergugat Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.440.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 14/PDT/2022/PT SMG., tanggal 15 Februari 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Februari 2022, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Maret 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 3/Pdt.K/2022/PN Pti., *juncto* Nomor 14/PDT/2022/PT SMG., *juncto* Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 21 Maret 2022;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 April 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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 21 Maret 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:



1. Membatalkan Keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 14/ PDT/2022/PT SMG., tanggal 15 Februari 2022 dan dengan mengadili sendiri:
 - a. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat, Para Pembanding untuk seluruhnya.
 - b. Menyatakan perbuatan Para Termohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum;
 - c. Menyatakan rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas 1.146 m², alamat Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno adalah sah milik Para Pemohon Kasasi;
 - d. Menghukum kepada Para Termohon Kasasi untuk mengosongkan rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas: 1.146 m², alamat Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno;
 - e. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Pemohon Kasasi sebagai berikut:
 - Kerugian materiil: uang pembelian beserta pengurusannya (biaya notaris, PPAT dan advokat) atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas 1.146 m², alamat Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama 1. Sunaryo, 2. Umi Koti (obyek sengketa) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) + biaya pengurusan (notaris, PPAT dan advokat) Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);



Yang dibayarkan oleh Para Termohon Kasasi secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;

- f. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas: 1.146 m², alamat: Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno;
- g. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
- h. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan *judex facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dan jawaban dalam kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat putusan *judex facti* salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi adalah pembeli beritikad baik karena membeli tanah dan bangunan di atasnya (objek sengketa) dari pemegang hak yang sah berdasarkan bukti hak berupa SHM Nomor 01300 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Akta Jual Beli Nomor 455/2016;
2. Bahwa jual beli dilakukan secara sah dan tidak terdapat alasan yang dapat menjadi sebab kebatalan *dwang*, *dwaling*, *bedrog* serta telah memenuhi sarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga jual beli tersebut sah dan mengikat;



3. Bahwa berdasarkan transaksi jual beli tersebut bukti hak telah dibalik nama menjadi atas Para Pemohon Kasasi;
4. Bahwa pertimbangan yang menyatakan gugatan *a quo* adalah tidak jelas karena Pemohon Kasasi tidak dapat menunjukkan batas objek sengketa ketika dilaksanakan pemeriksaan setempat adalah pertimbangan yang berlebihan karena tanah objek sengketa telah terdaftar dalam sertifikat hak yang mana batas objek sengketa telah termuat di dalamnya;
5. Bahwa dengan demikian perbuatan Para Termohon Kasasi menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi, oleh karena tidak didukung dengan uraian dan bukti yang cukup sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;
7. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana tercantum dalam putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi SUNARYO bin DJAKIYO, dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 14/PDT/2022/PT SMG., tanggal 15 Februari 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti., tanggal 8 Desember 2021 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

Halaman 8 dari 10 Hal. Put. Nomor 2343 K/Pdt/2022



MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. SUNARYO binti DJAKIYO, 2. UMI KOTI bin SUGIRAN**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 14/PDT/2022/PT SMG., tanggal 15 Februari 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti., tanggal 8 Desember 2021;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
 2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas 1.146 m², alamat Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno adalah sah milik Para Penggugat;
 4. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengosongkan rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01300, luas: 1.146 m², alamat: Desa Boloagung, Kecamatan Kayen, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah Jasman, tanah Sukarni, tanah Sutrisno;
 5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
 6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:

Halaman 9 dari 10 Hal. Put. Nomor 2343 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 3 Agustus 2022 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Agung Anggota tersebut dan dibantu oleh Supid Arso Hananto, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:
Ttd./
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.
Ttd./
Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd./
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,
Ttd./
Supid Arso Hananto, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

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

Halaman 10 dari 10 Hal. Put. Nomor 2343 K/Pdt/2022