



P U T U S A N

No. 3209 K/Pdt/2003

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

CUCUT MARGONO, bertempat tinggal di Jln. Pringgading No. 14 (lama) dan atau Jln. Kusumoyudan 38 (baru) Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Guntoyo, SH., Advokat, berkantor di Jl. Semanggi Mojo RT 02 RW VI, Kelurahan Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kotamadya Surakarta; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

m e l a w a n:

1. **LUKITO SINDORO**;
2. **Ny. INDRIATI**, bertempat tinggal di Kauman RT 03 RW 01, Tonggalan Klaten, sekarang di Jln. Pemuda Selatan No. 34, Klaten;
Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding;

d a n:

1. **Ny. CONNY SUSIANTI**, bertempat tinggal di Jln. Pringgading No. 14 (lama) dan atau Jln. Kusumoyudan No. 38 (baru), Surakarta;
2. **SUBITO alias KOK SIOU**, bertempat tinggal di Jln. Pringgading No. 16 (lama) dan atau Jln. Kusumoyudan No. 40 (baru), Surakarta;
Para turut Termohon Kasasi dahulu para Tergugat I,III/para Pembanding;

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 II di muka persidangan Pengadilan Negeri Surakarta pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa para Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 445 tercatat atas nama para Penggugat (Cq. Lukito Sundoro

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suami Nyonya Indriati) seluas \pm 3346 m² yang terletak di Kelurahan Stabelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta;

bahwa bangunan rumah tersebut di atas terdiri dari sebuah bangunan rumah yang terdiri dari 4 (empat) bidang (ruangan) dikenal sebagai Jl. Pringgading No. 14, 16, 18, 20 (lama) dan atau Jl. Kusumoyudan No. 38, 40, 42, 44 (baru) dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam gugatan, untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa ;

bahwa semula para Penggugat memperoleh obyek sengketa atas dasar jual beli dengan Meddyono suami Nyonya Maryam yang beralamat di Sumberanom RT 04/08 Karanganyar Klaten berdasarkan Akta Jual Beli No. 560/Bjr/1999 tertanggal 27 Desember 1999 yang dibuat oleh Silviani Tri Budi Esti, SH., PPAT Kodya Surakarta;

bahwa ternyata semula obyek sengketa adalah milik Tergugat I (cq. Ny. Conny Susianti) HGB No. 96 yang telah dijual kepada Joko Suwondo berdasarkan Akta Jual Beli No. 193/1984 di hadapan Notaris/PPAT Ruth Karlina, SH, yang kemudian Tergugat I tetap menghuni obyek sengketa atas dasar Perjanjian Sewa Menyewa No. 112 tertanggal 12-5-1984 selama 1 (satu) tahun dan berakhir pada tanggal 12-5-1985 sewa menyewa tersebut dibuat di hadapan Notaris PPAT Ruth Karlina, SH;

bahwa Tergugat III (Subito alias Kok Siou) dan Satya Karnindra menempati obyek sengketa sebelum obyek sengketa tersebut menjadi milik Tergugat I (orang tua Tergugat II), sehingga obyek sengketa dihuni oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Satya Karnindra;

bahwa kemudian obyek sengketa oleh Joko Suwondo dijual kepada Meddyono suami Nyonya Maryam, dan oleh Meddyono pada tanggal 11-11-1991 telah berhasil mengosongkan salah satu penghuni penghuni obyek sengketa bernama Satya Karnindra yang menghuni Jl. Pringgading No. 20 (lama) dan atau Jl. Kusumoyudan No. 44 (baru), kemudian oleh Meddyono pada tanggal 20-9-1993 HGB No. 96 diperpanjang dan berakhir hingga tanggal 20-9-2013 dan berubah menjadi HGB No. 445 yang kemudian dijual kepada para Penggugat;

bahwa ternyata sebelum obyek sengketa menjadi milik para Penggugat, obyek sengketa telah dihuni dan atau ditempati oleh para Tergugat tanpa seizin pemilik sebelumnya (cq. Joko Suwondo dan Meddyono) dan tempat perjanjian yang jelas, oleh karena para Penggugat telah berulang kali meminta kepada para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada para Penggugat

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sukarela, namun demikian tidak ada tanggapan dari para Tergugat untuk melaksanakannya;

bahwa dengan demikian penghunian dan atau penempatan obyek sengketa oleh para Penggugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya adalah tanpa alas hak yang sah (rechstitel) in casu dapat dikwalifisir para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan para Penggugat selaku pemilik sah menurut hukum, vide Pasal 1365 KUHPerdata;

bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman jo. Pasal 2 dan 3 PP No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Oleh karenanya terhadap para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya menghuni dan atau menempati obyek sengketa tanpa seizin para Penggugat haruslah mengosongkan obyek sengketa tanpa syarat apapun dan selanjutnya menyerahkan kepada para Penggugat secara sukarela dalam keadaan baik serta apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara;

bahwa atas perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh para Tergugat, maka cukup beralasan hukum apabila para Penggugat menuntut ganti rugi kepada para Tergugat uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) terhitung sejak obyek sengketa menjadi milik Penggugat (27-12-1999) sampai gugatan ini diajukan (27 Maret 2002) dan uang sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan para Tergugat menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada para Penggugat;

bahwa untuk menjamin teralisirnya tuntutan ganti rugi para Penggugat dan supaya mempunyai nilai hukum dan tidak sia-sia, maka berdasarkan Pasal 227 HIR para Penggugat mohon terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas seluruh aset/harta kekayaan para Tergugat, baik harta bergerak dan atau tidak bergerak;

bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang outentik dan akurat oleh karenanya telah memenuhi syarat hukum Pasal 180 HIR, maka perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun para Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas aset/harta kekayaan/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum para Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah yang berdiri di atas HGB No. 445, seluas $\pm 346 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Stabelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta dan atau dikenal sebagai Jalan Pringgading No. 14, 15, 16, 18 dan 20 (lama) dan atau Jl. Kusumoyudan No. 38, 40, 42, 44 (baru) Surakarta;
3. Menyatakan menurut hukum penghunian dan atau penempatan para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya atas HGB No. 445 seluas $\pm 346 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Stabelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta dan atau dikenal sebagai Jl. Pringgading No. 14, 16, 18 dan 20 (lama) dan atau Jl. Kusumoyudan No. 38, 40, 42 dan 44 (baru) Surakarta adalah tanpa alas hak yang sah (rechtstitel);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penghunian dan atau penempatan atas obyek sengketa tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
5. Menghukum kepada para para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya menghuni dan atau menempati tanah HGB No. 445 seluas $\pm 346 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Stabelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta dan atau dikenal sebagai Jl. Pringgading No. 14, 16, 18 dan 20 (lama) dan atau Jl. Kusumoyudan No. 38, 40, 42 dan 44 (baru) tercatat atas nama para Penggugat untuk mengosongkan tanpa syarat apapun untuk selanjutnya menyerahkan kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara;
6. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) terhitung sejak obyek sengketa menjadi milik para Penggugat (27-12-1999) sampai dengan gugatan ini diajukan (27 Maret 2002) dan uang sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan para Tergugat menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada para Penggugat;
7. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap seluruh aset/harta kekayaan para Tergugat, baik bergerak maupun tidak bergerak;

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003

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)



8. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

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

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan peradilan yang baik dan benar (ex aequo et bono);

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

bahwa gugatan para Penggugat di dalam mengajukan gugatan pengosongan adalah kurang subyek hukumnya;

bahwa yang menempati dari benda yang menjadi obyek sengketa (rumah) tidak hanya para Tergugat saja;

bahwa di samping yang menempati para Tergugat masih ada: 1. Budi Yulianto, 2. Leny Winarsih, 3. Ny. Samini;

bahwa menurut hukum orang-orang yang tersebut di atas seharusnya dijadikan para pihak/dijadikan Tergugat di dalam perkara ini;

bahwa ternyata 3 orang tersebut di atas oleh para Penggugat tidak dilibatkan di dalam perkara ini;

bahwa oleh karena ada pihak yang tidak dilibatkan di dalam perkara ini maka gugatan dari para Penggugat subyek hukumnya kurang;

bahwa oleh karena orang-orang tersebut di atas menempati benda yang menjadi obyek sengketa jauh sebelum para Penggugat merasa memiliki benda yang menjadi obyek sengketa (versi para Penggugat menurut dalilnya sebagai pemiliknya);

bahwa menurut hukum untuk memperjelas permasalahan dan agar subyek hukumnya lengkap maka para Penggugat harus melibatkan 1. Joko Suwondo suami Siahananik, 2. Meddyono suami Ny. Maryam;

bahwa ternyata gugatan para Penggugat langsung menggugat kepada Tergugat I (Ny. Conny Susianti);

bahwa padahal Ny. Conny Susianti tidak pernah ada hubungan hukum dengan para Penggugat;

bahwa oleh karena Tergugat I tidak ada hubungan hukum dengan para Penggugat maka gugatan para Penggugat adalah salah alamat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa untuk memperjelas suatu permasalahan, Tergugat I mohon kepada Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 28/Pdt/G/2002/PN.Ska agar menarik Joko Suwondo dan Eddy dilibatkan di dalam perkara ini;

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:

bahwa dengan adanya gugatan dari para Tergugat Rekonvensi kesibukan dari para Penggugat Rekonvensi merasa terganggu dan para Penggugat Rekonvensi merasa malu oleh karena banyak relasi dari para Penggugat Rekonvensi mengetahui adanya gugatan tersebut;

bahwa dengan adanya gugatan dari para Tergugat Rekonvensi secara moril para Penggugat Rekonvensi merasa rugi;

bahwa kerugian secara moril memang tidak dapat diukur dengan materi tetapi para Penggugat Rekonvensi menghitung kerugian moril sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

bahwa di samping kerugian moril, para Penggugat Rekonvensi di dalam menghadapi perkara ini harus memakai jasa seorang Pengacara;

bahwa para Penggugat Rekonvensi di dalam menghadapi gugatan para Tergugat Rekonvensi harus membayar jasa Pengacara sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);

bahwa tuntutan ganti rugi di dalam gugatan rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. Kerugian moril Rp 50.000.00,- (lima puluh juta rupiah);
 2. Kerugian membayar jasa Pengacara Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Jadi jumlah kerugian para Penggugat Rekonvensi Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) + Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) = Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surakarta supaya memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:
 1. Kerugian moril Rp 50.000.00,- (lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kerugian membayar jasa Pengacara Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);
jadi jumlah kerugian seluruhnya Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah)
secara langsung dan seketika;

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah
mengambil putusan, yaitu putusan No. 28/Pdt.G/2002/PN.Ska. tanggal 9
September 2002 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menurut hukum gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga
kini ditaksir sebesar Rp 549.000,- (lima ratus empat puluh sembilan ribu
rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan menurut hukum gugatan para Penggugat Rekonvensi tidak dapat
diterima;
- Menyatakan menurut hukum biaya perkara dalam rekonvensi ini nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I,
II/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh
Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan putusan No.144/Pdt/2003/
PT.Smg. tanggal 25 Juni 2003 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat
Rekonvensi/para Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta betanggal 09 September
2002 Nomor 28/Pdt.G/2002/Pn.Ska yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para
Pembanding seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/
para Terbanding untuk sebagian;

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menurut hukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding adalah pemilik sah atas bangunan rumah yang berdiri di atas HGB No. 445, seluas $\pm 346 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Stabelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta dan atau dikenal sebagai Jalan Pringgading No. 14, 15, 16, 18 dan 20 (lama) dan atau Jl. Kusumoyudan No. 38, 40, 42, 44 (baru) Surakarta;
- Menyatakan menurut hukum penghunian dan atau penempatan para Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding dan Tergugat II Konvensi/turut Tergugat Rekonvensi/turut Terbanding atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya atas HGB No. 445 seluas $\pm 346 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Stabelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta dan atau dikenal sebagai Jl. Pringgading No. 14, 16, 18 dan 20 (lama) dan atau Jl. Kusumoyudan No. 38, 40, 42 dan 44 (baru) Surakarta adalah tanpa alas hak yang sah (rechtstitel);
- Menyatakan menurut hukum bahwa penghunian dan atau penempatan atas obyek sengketa tanpa alas hak yang sah oleh Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para pembanding dan Tergugat III Konvensi/turut Tergugat Rekonvensi/turut Terbanding adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding dan Tergugat III Konvensi/turut Tergugat Rekonvensi/turut Terbanding dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya menghuni dan atau menempati tanah HGB No. 445 seluas $\pm 346 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Stabelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta dan atau dikenal sebagai Jl. Pringgading No. 14, 16, 18 dan 20 (lama) dan sekarang dikenal dengan Jl. Kusumoyudan No. 38, 40, 42 dan 44 Surakarta, tercatat atas nama para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding, untuk mengosongkan tanpa syarat apapun dan selanjutnya menyerahkan kepada para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding dalam keadaan kosong dan baik serta apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara;
- Menghukum kepada para Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding dan Tergugat III Konvensi/turut Tergugat Rekonvensi/turut Terbanding untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) terhitung sejak obyek sengketa menjadi milik para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para

Hal. 8 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding (27-12-1999) sampai dengan gugatan ini diajukan (27 Maret 2002) dan uang sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan para Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding dan Tergugat III Konvensi/turut Tergugat Rekonvensi/turut Terbanding menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding;

- Menolak gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II Konvensi/para Pembanding untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding dan Tergugat III Konvensi/turut Tergugat Rekonvensi/turut Terbanding untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding sebesar Rp 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 13 Agustus 2003 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Agustus 2003 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Agustus 2003 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 28/Pdt.G/2002/PN.Ska. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 September 2003;

bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 17 September 2003 dan tanggal 18 September 2003 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 29 September 2003;

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;

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Semarang tertanggal 25 Juni 2003 No. 144/Pdt/2003/PT.Smg yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tertanggal 9 September 2002 No. 28/Pdt/G/2002/PN.Ska adanya suatu kekeliruan di dalam penerapan hukumnya, tidak atau kurang sesuai dengan fakta-fakta yang ada di dalam persidangan serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau kurang sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Putusan halaman 4.

Dalam eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding kurang subyek hukumnya, dengan tidak ikut serta digugatnya Budi Yulianto, Leny Winarsih dan Ny. Samini yang ikut menempati obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk dapat dijadikan lawan atau siapa saja yang dapat ditarik sebagai pihak Tergugat dalam suatu sengketa perdata sepenuhnya adalah hak dari Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai keberadaan Budhe Yulianto, Leny Winarsih dan Ny. Samini sebagaimana didalilkan Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding telah menempati tanah dan bangunan obyek sengketa, tidak cukup hanya dibuktikan dengan surat keterangan penduduk saja (bukti T I, III.4 dan T I, III.5) akan tetapi harus dibuktikan dengan suatu bukti apakah keberadaannya menempati obyek sengketa tersebut atas dasar suatu alas hak atau tidak, untuk dapat dijadikan sebagai pihak dalam suatu sengketa perdata;

Bahwa di dalam suatu gugatan harus jelas siapa yang dijadikan para pihak di dalam suatu perkara (para subyek hukumnya).

Bahwa di dalam suatu perkara tidak diperbolehkan siapa yang akan dijadikan Tergugat atas kehendak dari pada para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat;

Bahwa sudah sangat jelas sekali gugatan para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat adalah suatu gugatan kepemilikan dan gugatan pengosongan terhadap benda (rumah yang ada di Jl. Pringgading Surakarta);

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kepemilikan para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa juga belum pasti;

Bahwa di dalam gugatan pengosongan harus seluruh penghuni dari obyek sengketa dilibatkan di dalam perkara dan apabila nantinya para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat di pihak yang menang tidak mempersulit pelaksanaan eksekusi Pengadilan;

Bahwa menurut hukum suatu putusan perdata yang mengikat para pihak yang terlibat di dalam perkara sedangkan orang yang tidak terlibat perkara tidak boleh dieksekusi oleh Pengadilan;

Bahwa sudah sangat jelas sekali di dalam perkara ini Budi Yulianto, Leny Winarsih dan Ny. Samini menempati benda yang menjadi obyek sengketa jauh sebelum para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat membeli dari Meddyono suami Ny. Maryam (menurut versi para Penggugat/para Terbanding/para Termohon Kasasi);

Bahwa untuk mendukung apabila ada pihak yang tidak dilibatkan di dalam perkara adanya saksi-saksi dan bukti tertulis;

2. Putusan halaman 5-6.

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding tidak ada satu surat buktipun yang dapat membuktikan kalau Budhi Yulianto, Leny Winarsih dan Ny. Samini, menempati tanah dan bangunan obyek sengketa atas dasar sesuatu hak, sedang bukti T.I.II.4 dan T.I.II.5 yang diajukan oleh Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding masing-masing berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Leny Winarsih dan Budhi Yulianto adalah bukti identitas di mana mereka bertempat tinggal, bukan merupakan bukti sesuatu hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Budhi Yulianto, Lenny Winarsih dan Ny. Samini dalam menempati tanah dan bangunan obyek sengketa juga tidak sepengetahuan dan seizin dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding;

Bahwa menurut hukum oleh karena gugatan Penggugat adalah suatu gugatan pengosongan maka seluruh penghuni yang ada harus dilibatkan di dalam perkara;

Bahwa penempatan Budhi Yulianto, Lenny Winarsih dan Ny. Samini menempati obyek sengketa tidak perlu izin dari para Termohon Kasasi/para

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/para Penggugat oleh karena jauh sebelum obyek yang menjadi obyek sengketa dibeli oleh para Termohon Kasasi/para Terbanding/ para Penggugat (versi para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat); Bahwa menurut hukum penempatan tersebut adalah sah dan tidak perlu minta izin para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat;

3. Putusan halaman 7.

Menimbang, bahwa dari bukti P2 berupa Akta Nomor 112 bertanggal 12 Mei 1984, tentang Perjanjian Sewa Menyewa, Tergugat I/Pembanding Conny Susanti telah menempati tanah dan bangunan obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 96 yang terletak di Jalan Pringgading No. 14 atas dasar hak menyewa dari Joko Suwondo untuk selama 1 (satu) tahun dari tanggal 12 Mei 1984 dan berakhir pada tanggal 12 Mei 1985;

Menimbang, bahwa dari bukti P3 berupa surat penyerahan dan pengosongan rumah, bertanggal 11 November 1991, Satya Karnendra alias Sie Soen Ho, telah menyerahkan rumah yang ditempatinya terletak di Jl. Pringgading No. 20/Jl. Kusumoyudan No. 44 kepada Meddyono.

Bahwa pada tempat, hari dan tanggal yang sama di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah, Ruth Karlina, SH yaitu pada hari Joko Suwondo (Tergugat II) dengan Ny. Conny Susianti alias Liem Sian Nio Anwari Tirtara Hardja, SH. kandidat notaris (suami dari Notaris Ruth Karlina, SH) selaku pengganti dari Notaris Ruth Karlina, SH.

Bahwa pada hari dan tanggal yang sama yaitu hari Sabtu, tanggal 12 Mei 1984 Ruth Karlina, SH juga telah membuat akta jual beli antara Ny. Conny Susianti alias Liem Sian Nio, Tergugat I dengan Joko Suwondo suami Siahananik (Tergugat II dan III) terhadap benda yang menjadi obyek sengketa padahal sudah sangat jelas sekali Ruth Karlina, SH telah diganti oleh kandidatnya yaitu Anwari Tirtarahardja, SH.

Bahwa penyerahan rumah dari Satya Karnendra alias Sie Soen Ho telah menyerahkan rumah yang ditempatinya yang terletak di Jl. Pringgading No. 20/Jl. Kusumoyudan No. 44;

Bahwa penyerahan rumah tersebut di atas adalah urusan dari Satya Karnendra alias Sie Soen Ho dan bukan urusan dari Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat;

Bahwa bukan berarti dengan diserahkannya rumah yang ditempati oleh Satya Karnendra alias Sie Soen Ho berarti Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat menyetujui benda yang menjadi obyek sengketa adalah milik para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat;

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003



4. Putusan halaman 7-8.

Menimbang, bahwa dari bukti P1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 445 atas nama Meddyono suami Ny. Maryam, semula berasal dari pemberian hak tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, bekas Hak Guna Bangunan No. 96, sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah tanggal 20 September 1993 No. SK. 550.1/811/1/2558/33/93, selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1999 No. 560/Bjr/1999 yang dibuat oleh Silviani Tri Budi Esti, SH. selaku PPAT Kodya Surakarta telah dijual kepada Lukito Sindoro suami Ny. Indriati (para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding) dan berdasarkan pendaftaran tanggal 5 Februari 2000 No. 352/D/BS/2000, telah berakhir kepemilikannya menjadi atas nama Lukito Sindoro suami Nyonya Indriati;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding setelah diteliti ternyata tidak ada satu surat bukti maupun keterangan saksi yang dapat membuktikan kalau atas perjanjian sewa menyewa (bukti P2) telah diperpanjang oleh para Tergugat/para Pembanding, atau bukti lain yang dapat membuktikan bahwa Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding menempati tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut atas sepengetahuan dan seizin dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding, karenanya telah terbukti bahwa Tergugat I, II/Penggugat Rekonvensi/Pembanding sejak tanggal 12 Mei 1985, telah tanpa hak menempati dan menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa, dan oleh karena itu para Tergugat/para Pembanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa penempatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Putusan halaman 9.

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa telah terbukti sebagai hak milik para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding, dan telah terbukti pula kalau Tergugat I, II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi/para Pembanding dan Tergugat III Konvensi/turut Tergugat Rekonvensi/turut Terbanding telah menguasai dan menempati obyek sengketa dengan tanpa alas hak yang sah dan dinyatakan telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum, maka tuntutan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/para Terbanding sebagaimana tersebut dalam petitum 2, 3, 4, 5 dan 6 dapat dikabulkan.

Bahwa di dalam perkara ini para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat bukan sebagai pemilik dari benda yang menjadi obyek sengketa.

Bahwa dalil dari para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat memperoleh hak dari jual beli antara para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat dengan Meddyono suami Ny. Maryam.

Bahwa terbukti di dalam persidangan baik bukti saksi dan bukti tertulis para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat tidak pernah membuktikan akta jual beli antara para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat membeli dari Meddyono suami Ny. Maryam.

Bahwa dengan adanya hal tersebut di atas sudah sangat jelas sekali para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat bukan pemilik dari benda yang menjadi obyek sengketa.

Dalam Rekonvensi:

Bahwa gugatan rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi sudah sangat beralasan oleh karena itu patut untuk dikabulkan.

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

mengenai alasan-alasan ke 1 s/d 5:

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena siapa yang akan digugat oleh Penggugat adalah kewenangan Penggugat;

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: Cucut Margono 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 pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Hal. 14 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **CUCUT MARGONO** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II 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 Selasa tanggal 2 Oktober 2007 oleh Prof. Dr. H. Muchsin, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Atja Sondjaja, SH. dan Prof. Rehngena Purba, SH.,MS. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Baharuddin Siagian, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./

Atja Sondjaja, SH.

Ttd./

Prof. Rehngena Purba, SH.,MS.

Ketua

Ttd./

Prof. Dr. H. Muchsin, SH.

Panitera Pengganti

Ttd./

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,-
2. Redaksi Rp 1.000,-
3. Administrasi kasasiRp 493.000,- +
- J u m l a h Rp 500.000,-

Baharuddin Siagian, SH.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SUNUSI, SH.,MH.
NIP. 040030169

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 3209 K/Pdt/2003