



PUTUSAN
Nomor 2338 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **YULI ASTUTI**, bertempat tinggal di Jalan Elang Malindo Blok B1, Nomor 11, RT 005, RW 008, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur;
2. **ETTY BUDIASNI**, bertempat tinggal di Jalan Sapta Nomor 40-A, RT 003, RW 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Sri Endah Indriawati, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Sri Endah Indriawati, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Bukit Dago Housing Estate BDU Nomor 48, Rawa Kalong, Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2020;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **BARKAH**,
2. **KOLLESTEIN APRANDES RIHIPATI**

Keduanya bertempat tinggal di Curug Indah, RT 001, RW 008, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hero Subandi, S.H., Advokat beralamat di Curug Indah, RT 001, RW 008, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2021;

Para Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2022



D a n

SRI SUTİYAH, PPAT, beralamat di Radin Inten II Blok AG
13 Nomor 12 A, Duren Sawit, Kota Jakarta Timur;
Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terjadi utang piutang bukan jual beli objek tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam AJB Nomor 302/2015 tertanggal 30 September 2015 dimana obyek tanah dan bangunan terletak di Jalan Elang Malindo Nomor 11, RT 001, RW 008, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur, seluas 148 m² (seratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama Tergugat II;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 302/2015 tertanggal 30 September 2015 yang dibuat oleh Tergugat III;
5. Menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 24 tertanggal 30 September 2015 yang dibuat oleh Tergugat III;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I maupun atas nama Tergugat II di Akta Jual Beli untuk menerima pembayaran utang Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan apabila Tergugat I maupun atas nama Tergugat II tidak bersedia menerima pembayaran, Penggugat I dan Penggugat II diberikan ijin melakukan pembayaran dengan menitipkan pembayaran/pelunasan dari Penggugat kepada Tergugat

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Girik Tanah Asli Nomor C. 978, Hak Milik adat atas nama Barkah, yang terletak terletak di Jalan Elang Malindo Nomor 11, RT 001, RW 008, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur, seluas 148 m² (seratus empat puluh delapan meter persegi) kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III untuk membayar ganti kerugian Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain:

Subsidiar:

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah:

- Eksepsi kompetensi relatif;
- Gugatannya kabur (*obscur libel*);
- Gugatannya kurang pihak yang seharusnya ikut di gugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan gugatan balik (*rekonvensi*) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini atas rumah objek sengketa hak milik Penggugat Rekonvensi II seluas 148 m² tersebut dalam Girik Tanah Asli Hak Milik Adat Nomor 1 block S.i Kohir Nomor C 978 yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Timur, Kecamatan Makasar, Kelurahan Cipinang Melayu, setempat dikenal dengan Jalan Elang Malindo Nomor 11, RT 001, RW 008, dengan batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : tanah milik dr. Yuliasuti sp.A;
 - Sebelah Timur : tanah milik Sujadi;
 - Sebelah Barat : tanah milik dr. Yuliasuti sp.A;
 - Sebelah Selatan : Jalan Elang Malindo;dan *conservatoir beslag* atas harta benda milik Para Tergugat Rekonvensi yang bergerak dan tidak bergerak yang tereletak dimanapun;
- c. Menyatakan sah dan berharga perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi II dengan Tergugat Rekonvensi I berdasarkan akte Notaris H. Rizul Sudarmadi, S.H., M.Kn. di Jakarta tanggal 18-7-2012 Nomor 66;
- d. Menyatakan sah dan berharga Akte Pernyataan Bersama Nomor 35 tanggal 9 September 2014 yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi II dengan Tergugat Rekonvensi I dihadapan Notaris H. Rizul Sudarmadi, S.H., M.Kn. di Jakarta;
- e. Menyatakan sah dan berharga Akte Jual Beli Nomor 302/2015 tanggal 30-9-2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Sutiyah, S.H., M.Kn. di Jakarta oleh Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi I;
- f. Menyatakan sah dan berharga Akte Perjanjian Pengosongan Nomor 24 tanggal 30 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Sutiyah, S.H., M.Kn. di Jakarta oleh Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II;

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Menyatakan menurut hukum perbuatan Para Tergugat Rekonvensi dengan menguasai persil objek sengketa hak milik Penggugat Rekonvensi II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) vide Pasal 1365 KUH Perdata;
- h. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar kerugian sebesar Rp35.000.000,00 pertahun atas penguasaan dan penggunaan persil objek sengketa terhitung dari tanggal 2 januari 2016 sampai dengan penyerahan rumah/persil objek sengketa hak milik Penggugat Rekonvensi II dalam keadaan kosong dan baik;
- i. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja untuk menyerahkan rumah/persil objek sengketa hak milik Penggugat Rekonvensi II seluas 148 m² tersebut dalam surat girik tanah asli Hak Milik Adat Nomor 1 block S.i Kohir Nomor C 978, yang terletak di Jalan Elang Malindo Nomor 11, RT 001, RW 008, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : tanah milik dr. Yuliasuti sp.A;
 - Sebelah Timur : tanah milik Sujadi;
 - Sebelah Barat : tanah milik dr. Yuliasuti sp.A;
 - Sebelah Selatan : Jalan Elang Malindo;
- Dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat Rekonvensi II dan jika perlu dengan bantuan alat keamanan Negara atau Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- j. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
- k. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi atau verzet;

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- l. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi isi putusan dari perkara ini;
- m. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Seandainya Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon terhadap gugatan ini diberikan putusan seadil-adilnya dan bijaksana berdasarkan pertanggung jawaban kepada Tuhan yang maha Esa. (*ex aequo et bono*) Amin;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 570/Pdt.G/2018/PN Jkt.Tim tanggal 26 September 2019 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat I dan II;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terjadi utang piutang bukan jual beli objek tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 302/2015 tertanggal 30 September 2015 dimana objek tanah dan bangunan terletak di Jalan Elang Malindo Nomor 11, RT 001, RW 008, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur, seluas 148 m² (seratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama Tergugat II;
4. Menyatakan sah dan berharga surat tanda terima oleh Penggugat I kepada Tergugat I bulan Juli 2005 atas bidang tanah dan bangunan Hak Milik Adat Girik Nomor C.978 Persil Nomor 1, Blok S.I seluas 148 m² atas nama Penggugat I;
5. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 302/2015 tertanggal 30 September 2015 yang dibuat oleh Tergugat III beserta turunannya;

Halaman 6 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 24 tertanggal 30 September 2015 yang dibuat oleh Tergugat III;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I maupun atas nama Tergugat II di Akta Jual Beli untuk menerima pembayaran utang Para Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan apabila Tergugat I maupun atas nama Tergugat II tidak bersedia menerima pembayaran, Penggugat I dan Penggugat II diberikan ijin melakukan pembayaran dengan menitipkan pembayaran/pelunasan dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, ditambah berupa bunga sebesar 6 % pertahun sejak tahun 2015;
8. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Girik Tanah Asli Nomor C. 978, Hak Milik Adat atas nama Barkah, yang terletak terletak di Jalan Elang Malindo Nomor 11, RT 001, RW 008, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur, seluas 148 m² (seratus empat puluh delapan meter persegi) kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;
9. Menghukum Tergugat I, Terggugat II maupun Tergugat III untuk membayar ganti kerugian Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh atas isi putusan;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonversi:

- Menghukum Para Tergugat I, II dan III dalam Konvensi/Penggugat I dan II dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.720.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Bahwa di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 511/PDT/2020/PT DKI tanggal 27 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 18 Desember 2020 kemudian

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Desember 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 48/Tim/XII/2020 Kas. *juncto* Nomor 511/PDT/2020/PT DKI *juncto* Nomor 570/Pdt.G/2018/PN Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Januari 2021;

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 8 Januari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 511/PDT/2020/PT JKT tanggal 27 Oktober 2020;

Mengadili sendiri:

Dalam Konvensi:

- Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini atas rumah objek sengketa hak milik Penggugat Rekonvensi II seluas 148 m² tersebut dalam Girik Tanah Asli Hak Milik Adat Nomor 1 block S.i Kohir Nomor C 978 yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Timur, Kecamatan Makasar, Kelurahan Cipinang Melayu, setempat

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal dengan Jalan Elang Malindo Nomor 11, RT 001, RW 008, dengan batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik dr. Yuliasuti sp.A;
- Sebelah Timur : tanah milik Sujadi;
- Sebelah Barat : tanah milik dr. Yuliasuti sp.A;
- Sebelah Selatan : Jalan Elang Malindo;

dan *conservatoir beslag* atas harta benda milik Para Tergugat Rekonvensi yang bergerak dan tidak bergerak yang terletak dimanapun;

- c. Menyatakan sah dan berharga perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi II dengan Tergugat Rekonvensi I berdasarkan akte Notaris H. Rizul Sudarmadi, S.H., M.kn. di Jakarta tanggal 18-7-2012 Nomor 66;
- d. Menyatakan sah dan berharga Akte Pernyataan Bersama Nomor 35 tanggal 9 September 2014 yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi II dengan Tergugat Rekonvensi I dihadapan Notaris H. Rizul Sudarmadi, S.H., M.kn. di Jakarta;
- e. Menyatakan sah dan berharga Akte Jual Beli Nomor 302/2015 tanggal 30-9-2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Sutiyah, S.H., M.kn. di Jakrata oleh Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi I;
- f. Menyatakan sah dan berharga Akte Perjanjian Pengosongan Nomor 24 tanggal 30 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Sutiyah, S.H., M.kn. di Jakarta oleh Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II;
- g. Menyatakan menurut hukum perbuatan Para Tergugat Rekonvensi dengan menguasai persil objek sengketa hak milik Penggugat Rekonvensi II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) vide Pasal 1365 KUH Perdata;
- h. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar kerugian sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) pertahun atas penguasaan dan penggunaan persil objek sengketa terhitung dari tanggal 2 januari 2016 sampai dengan

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan rumah/persil objek sengketa hak milik Penggugat Rekonvensi II dalam keadaan kosong dan baik;

- i. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja untuk menyerahkan rumah/persil objek sengketa hak milik Penggugat Rekonvensi II seluas 148 m² tersebut dalam surat girik tanah asli Hak Milik Adat Nomor 1 block S.i Kohir Nomor C 978, yang terletak di Jalan Elang Malindo Nomor 11, RT 001, RW 008, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik dr. Yuliasuti sp.A;
- Sebelah Timur : tanah milik Sujadi;
- Sebelah Barat : tanah milik dr. Yuliasuti sp.A;
- Sebelah Selatan : Jalan Elang Malindo;

Dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat Rekonvensi II dan jika perlu dengan bantuan alat keamanan Negara atau Kepolisian Negara Republik Indonesia;

- j. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- k. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi atau verzet;
- l. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi isi putusan dari perkara ini;
- m. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra memori kasasi tanggal 8 Februari 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini, serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa walaupun Penggugat I berhutang sebanyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, namun menurut hukum Tergugat I tidak dapat serta merta memiliki tanah milik Penggugat I berupa Girik Tanah Asli Nomor C.978, Hak Milik Adat atas nama Barkah/Penggugat I (dengan arti kata tidak dibenarkan melakukan milik beding), dengan demikian penguasaan Tergugat I maupun Tergugat II atas tanah dan surat-surat tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. YULI ASTUTI, dan 2. ETTY BUDIASNI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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;

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 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)



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. YULI ASTUTI, dan 2. ETTY BUDIASNI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi 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 Senin tanggal 15 Agustus 2022 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, 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 H. Sunoto, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./H. Sunoto, S.H., M.Kn.

Biaya-biaya:
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..... Rp480.000,00 +
Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1001

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 2338 K/Pdt/2022