



**P U T U S A N**

**Nomor 1939 K/PDT/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **ANWAR bin MOCH. MUKSIN**, bertempat tinggal di Jalan Kebonagung Nomor 10, RT. 04, RW. 05, Kelurahan Kebonmangga, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan ;
  2. **MULYONO**, bertempat tinggal di Jalan Kebonagung Nomor 10, RT. 04, RW. 05, Kelurahan Kebonmangga, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan ;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada : R. IMAN PRATIKNO TH, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum, berkantor di Jalan H. Nur Rois I/136 Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2010 ;
- Pemohon Kasasi I, II dahulu Tergugat II, III/Pembanding ;

**m e l a w a n**

1. **H. BISRI**, bertempat tinggal di Jalan KH. Abdul Chamid, Nomor 111, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan ;
  2. **MOCH. MUKSIN**, bertempat tinggal di Jalan Urip Sumoharjo, Nomor 23, RT. 10, RW. 11, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan ;
- Termohon Kasasi I, II dahulu Penggugat-Tergugat II / Terbanding-Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

- Bahwa Penggugat pada tanggal 6 Juni 1982 telah membeli sebidang tanah yang di atasnya terdapat sebuah rumah dari batu sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 179, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1982

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 1939 K/PDT/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 102/1982 luas 767 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Kebonmangga, RT. 10, RW. 11 Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan dari Ny. Sijam binti H. Abdullah Muchidin dengan harga yang telah disepakati ;

- Bahwa sebelum jual beli terjadi, Penjual (Ny. Sijam binti H. Abdullah Muchidin) telah menyewakan sebidang tanah berukuran 8 x 10 m<sup>2</sup> kepada Tergugat I dengan jangka waktu 1 tahun yang besar sewanya Rp. 35.000,- (tiga puluh lima ribu rupiah), atas dasar Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah tersebut dibuat pada tanggal 22 Maret 1981 ;
- Bahwa selanjutnya Tergugat I memperpanjang perjanjian sewanya secara lisan sampai dengan 22 Maret 1982 dan menurut keterangan Ny. Sijam binti H. Abdullah Muchidin Tergugat I berjanji setelah masa perjanjian habis Tergugat belum mau pindah dan janji akan pindah kalau memang sudah laku terjual, kemudian apa yang terjadi kemudian setelah terjadi traksaksi jual beli masalah penyewa diserahkan kepada Penggugat, Penggugat sempat bicara dengan Tergugat I tentang tanah tersebut mau diteruskan apa tidak ;
- Bahwa Penggugat melakukan tindakan demikian karena merasa sudah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Ny. Sijam binti H. Abdullah Muchidin, sehingga sesuatu yang berhubungan dengan masalah tanah tersebut, maka berhubungan dengan Penggugat selaku milik yang sah. Penggugat lalu menanyakan kepada Tergugat I secara kekeluargaan akan sewa rumah tersebut diteruskan atau tidak, namun pendekatan secara kekeluargaan yang telah dilakukan tidak membuahkan hasil hal tersebut terbukti karena mulai bulan Maret 1983 hingga Maret 2008 Para Tergugat tidak pernah memberikan uang sewa tersebut kepada Penggugat meski Penggugat telah berusaha ;
- Bahwa Tergugat I bekerja sama begitu rapi dengan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan yang melawan hukum, dimana sejak Maret 1983 hingga Maret 2008 secara bergantian telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan berukuran 8 x 10 m<sup>2</sup> yang berdiri atas Sertipikat Hak Milik Nomor 179, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1982 Nomor 102/1982, luas 767 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kebonmangga RT.10, Rw.11, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan milik Penggugat dimaksud, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut dan malah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipakai untuk tempat usaha las, inipun tanpa pemberitahuan dan izin dari Penggugat ;

- Bahwa Tergugat I sudah tidak bertempat tinggal di Jalan Kebonmangga lagi, karena sudah pindah ke Jalan Urif Sumoharjo Nomor 23, RT.10, Rw.11, Kelurahan Pohjentrek, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan sesuai dengan Surat Keterangan Nomor 470/14/423.202.06/1008 yang dilampiri dengan Surat Pernyataan Tergugat I yang dibuat di atas materai cukup tertanggal 14 Januari 2008, namun Tergugat I masih bikin ulah dengan tidak secara langsung telah menyuruh anak Tergugat I yaitu Tergugat II dan adik Tergugat I yaitu Tergugat III untuk menempati tanah yang pernah Tergugat I secara paksa ditempati (tanpa membayar uang sewa) ;
- Bahwa Penggugat telah lama sekali berkeinginan agar tanah yang dibeli secara sah menurut hukum tersebut yang di atasnya berdiri sebuah rumah, dapat dikuasai dan diserahkan kepada yang berhak yaitu Penggugat ;
- Bahwa Penggugat telah berulang kali berusaha berunding/musyawarah dengan Para Tergugat yang dengan etiked baik meminta haknya dikembalikan, namun tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari Para Tergugat, sehingga telah tegas dan jelas bahwa Tergugat I telah melakukan Wanprestasi serta bukan hanya itu di samping Tergugat I melakukan wanprestasi juga Para Tergugat menempati tanah dimaksud yang bukan haknya telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa berbagai upaya telah dilalui oleh Penggugat menyelesaikan tanah tersebut secara kekeluargaan namun Para Tergugat tetap bersikeras mempertahankannya sehingga jalan satu-satunya adalah melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Pasuruan ini jalan terbaik untuk menyelesaikan sengketa ini, untuk itu Penggugat tetap menuntut kepada Para Tergugat karena tidak segera mendapatkan haknya yang mana kalau ditaksir kerugian Penggugat atas uang sewa selama dikuasai Para Tergugat sebesar Rp. 84.500.000,- (delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
  - Sewa dari tahun 1982 –tahun 1985 per tahun Rp. 500.000,- = Rp. 1.500.000,- ;
  - Sewa dari tahun 1986 – tahun 1990 per tahun Rp. 1.000.000,- = Rp. 5.000.000,- ;

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 1939 K/PDT/2010

#### 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

- Sewa dari tahun 1991 – tahun 1995 per tahun Rp. 2.000.000,- = Rp. 10.000.000,- ;
- Sewa dari tahun 1996 – tahun 2000 per tahun Rp. 4.000.000,- = Rp. 20.000.000,- ;
- Sewa dari tahun 2001 – tahun 2008 per tahun Rp. 6.000.000,- = Rp. 48.000.000,- ;
- Bahwa di samping kerugian selama dikuasai Para Tergugat, Penggugat juga mengalami kerugian moril dan materiil selama mengurus tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat yang kalaulah ditaksir berkisar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa dalam perkara ini Penggugat juga memohon kepada Pengadilan Negeri Kota Pasuruan, apabila nantinya Para Tergugat tidak mau secara sukarela melaksanakan isi putusan dalam perkara ini. Maka kami Penggugat menuntut agar supaya Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan tidak menjalankan isi putusan perkara ini, yaitu dengan uang Rp. 2.000.000,- untuk setiap harinya, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap yang pasti ;
- Bahwa untuk menjamin gugatan dan tuntutan ganti rugi tersebut agar tidak sia-sia, bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pasuruan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta milik Tergugat I berupa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Urip Sumoharjo Nomor 23 RT.10/RW.11 Kelurahan Pohjentrek, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan baik harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak adalah sah dan berharga ;
- Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang nyata dan dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum, maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri, Kota Pasuruan atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Pasuruan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sekalipun pihak lawan mengajukan Banding atau Kasasi dan upaya hukum lain ;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pasuruan ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang di atasnya terdapat sebuah rumah dari batu sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 179, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1982 Nomor 102/1982, luas 767 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kebonmangga, RT.10/RW.11, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan atas nama H. Bisri tersebut adalah milik Penggugat dan harus dilindungi oleh hukum ;
4. Menyatakan penguasaan tanah dan bangunan dengan ukuran 8 x 10 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 179, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1982, Nomor 102/1982, luas 767 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kebonmangga, RT.10/RW.11, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan milik H. Bisri, yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah perbuatan yang melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang menguasainya tanah dan bangunan tersebut untuk menyerahkan tanah sengketa secara sukarela kepada Penggugat tanpa syarat apapun dalam keadaan kosong ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini ;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat selama tidak membayar uang sewa sebesar Rp. 84.500.000,- (delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus bila perlu dengan bantuan polisi ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tunai ganti rugi materiil dan moril kepada Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ;
9. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan penyerahan tanah sengketa tersebut, sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 1939 K/PDT/2010





10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum Banding atau Kasasi dan atau upaya hukum lainnya ;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

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

**EKSEPSI TERGUGAT I :**

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah disebutkan bahwa Tergugat I bernama Moch. Muksin dengan alamat Jalan Urip Sumoharjo Nomor 23, RT.10/RW.11, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan ;

Bahwa ternyata pada alamat tersebut di atas tidak terdapat orang yang bernama Much. Muksin. Sedangkan nama dan alamat Tergugat I adalah M. Husin dengan alamat Jalan Urip Sumoharjo Nomor 23, RT.10/RW.11, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan ;

Dengan demikian maka gugatan Penggugat adalah salah orang dan alamatnya (*error in persona*). Oleh karena gugatan *a quo error in persona*, maka gugatan tersebut cacat formal, sehingga oleh karenanya maka gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak sah atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscure libel*). Sebab selama ini antara Tergugat I dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun terhadap obyek sengketa, karena selama puluhan tahun sejak terjadinya hubungan sewa menyewa antara almarhum H. Abdullah Mukjidin (meninggal dunia tahun 1982) dengan almarhum Mualim (ayahnya Tergugat I telah meninggal dunia tahun 1983) yaitu sejak tanggal 30 Agustus 1972 sampai dengan Tergugat I meninggalkan tanah dan bangunan obyek sengketa tahun 2002, hanya berhubungan dengan almarhum H. Abdullah Mukjidin, dan setelah H. Abdullah Mukjidin meninggal dunia, maka hubungan sewa menyewa dilanjutkan dengan Sijam sebagai keluarga dan almarhum H. Abdullah Mukjidin ;

**EKSEPSI TERGUGAT II DAN III :**

1. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dan atau tidak bertentangan dengan dalil Para Tergugat dalam jawaban pertama ini ;



2. Bahwa Penggugat adalah bukan subyek hukum yang berhak, karena status dan atau kepastian Penggugat adalah sebagai pembeli tanah obyek sengketa dari Ny. Sijam bukan H. Abdullah Muchidin dan atau satu-satunya ahli waris yang sah dan masih hidup, yaitu Ny. Naikaton, dengan demikian jelas gugatan Penggugat cacat hukum, oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
3. Bahwa terdapat itikad tidak baik atas diri Penggugat dengan tidak melibatkan Ny. Sijam dan atau ahli waris bernama : Jakfar, Mustofa, Kosim, H.M. Ali dan Abudl Rochman sebagai penjual tanah obyek sengketa yang dibeli oleh Penggugat, maka nampak jelas bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak lengkap dan tidak sempurna oleh karenanya tidak berlebihan jika Para Tergugat, mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterimam ;
4. Bahwa Para Tergugat menyatakan tidak tegas bahwa Para Tergugat maupun orang tua Tergugat, bernama Mualim almarhum semasa hidupnya tidak atau belum pernah melakukan transaksi sewa tanah obyek sengketa dengan Ny. Sijam maupun dengan Penggugat ;
5. Bahwa dalam gugatan Penggugat juga terdapat kekurangan subyek hukum, karena Para Tergugat masih mempunyai saudara kandung lainnya, yaitu Musichah, Istiningsih, Siti Maimunah, Syaifu Chudori dan Siti Aminah yang semuanya anak kandung dari Bapak Mualim almarhum penyewa tanah dan dalam gugatan Penggugat tidak melibatkan para pesewa tanah lainnya yaitu : 1. P. Soepardi, 2. P. Rai, 3. P. Edi Nurcahyo, 4. P. Ali, 5. P. Danu, 6. P. Marsaid, 7. P. Muin, 8. P. Subroto, 9. H. Sukri, 10. P. Baidowi, 11. P. Suwito, 12. P. Tosin, 13. P. Sugeng, dan 14. P. Kurimbang yang semuanya bertempat tinggal di atas tanah obyek sengketa (tanah sewa) di Kelurahan Kebonagung, RT.04/RW.05, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan, yang menyewakan tanah obyek sengketa adalah pemilik tanah H. Abdullah Muchidin almarhum semasa masih hidupnya, pada tahun 1974 sampai sekarang, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap dan tidak sempurna alias kabur, oleh karenanya tidak berlebihan jika Para Tergugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;



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

1. Bahwa sejak tahun 1972 telah terjadi perjanjian sewa menyewa tanah antara H. Abdullah Mukjidin sebagai pemilik tanah dengan Mualim (ayah Penggugat I Rekonvensi) telah didirikan sebuah bangunan dengan menempati tanah seluas  $\pm 80 \text{ m}^2$ , dimana perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat tanpa dibatasi waktu. Kemudian bangunan tersebut dengan sepengetahuan dan seizin dari H. Abdullah Mukjidin pada tahun 1979/1980 telah direnovasi dengan menghabiskan biaya sekitar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
2. Bahwa setelah H. Abdullah Mujidin meninggal dunia pada tahun 1982, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dilanjutkan antara Mualim dengan Sijam sebagai ahli warisnya H. Abdullah Mukjidin ;
3. Bahwa setelah Mualim (ayah Penggugat I Rekonvensi) meninggal dunia pada tahun 1983, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dilanjutkan oleh Penggugat I Rekonvensi dengan Ny. Sijam (ahli waris dari H. Abdullah Mukjidin) sampai dengan saat Penggugat I Rekonvensi diusir oleh Tergugat Rekonvensi pada bulan Januari 2002, dengan tanpa mendapatkan ganti kerugian sepeserpun atas bangunan rumah yang telah dibangun oleh Mualim bersama-sama dengan Penggugat I Rekonvensi ;
4. Bahwa sejak bulan Januari 2002 Penggugat I Rekonvensi karena telah diusir oleh Tergugat Rekonvensi, telah pergi meninggalkan tanah dan bangunan sengketa dan dengan susah payah Penggugat I Rekonvensi mencoba untuk bertahan hidup dengan berbagai macam penderitaan yang dialami, walaupun akhirnya Penggugat I Rekonvensi berhasil mendirikan rumah sendiri ;
5. Bahwa dengan adanya gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat I Rekonvensi merasa sangat dirugikan. Terlebih lagi Penggugat I Rekonvensi dengan sangat tersiksa terpaksa telah meninggalkan tanah dan bangunan sengketa tersebut karena diusir oleh Tergugat Rekonvensi, dengan tanpa adanya ganti kerugian atas bangunan yang telah dengan susah payah dibangun bersama-sama dengan Mualim (ayah Penggugat I Rekonvensi) dengan biaya yang jumlah keseluruhannya kalau dikurs-kan dengan harga per Januari 2002 mencapai lebih dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;





6. Bahwa sejak Penggugat I Rekonvensi diusir dari tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat I Rekonvensi telah hidup dengan sengsara lahir dan batin, sehingga menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, yang kalau ditaksir dengan uang, kerugian immateriil tersebut sangat besar sekali, sehingga tidak bisa diukur berapa besarnya, di samping itu Penggugat I Rekonvensi juga telah merasa dipermalukan dihadapan masyarakat banyak, terutama dari kalangan keluarga, sehingga Penggugat I Rekonvensi telah dikucilkan dari lingkungan. Oleh karena itu Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi layak untuk menuntut agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian immateriil tersebut kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
7. Bahwa untuk menjamin akan terpenuhinya pembayaran ganti kerugian atas pembangunan rumah sengketa dan kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka Penggugat I Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasuruan atau Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, berupa tanah dan rumah yang terletak di Jalan K.H. Abdul Chamid Nomor 111, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat I Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pasuruan agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima seluruh gugatan Penggugat I Rekonvensi ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai penyewa yang sah dan beritikad baik dan oleh karena itu harus mendapatkan perlindungan hukum ;
3. Menyatakan bahwa bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa adalah hal dari almarhum Mualim dan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan oleh karena itu layak untuk mendapatkan ganti kerugian menurut hukum yang berlaku ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian atas bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) ;
6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kota Pasuruan atas tanah dan bangunan rumah milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan K.H. Abdul Chamid Nomor 111, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pemberian ganti kerugian atas bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa, sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang telah menjadi tetap (*in kracht van gewijsde*) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pasuruan telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 04/Pdt.G/2008/PN.PSR, tanggal 24 September 2008 yang amarnya sebagai berikut :

### **DALAM KONVENSI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 179 Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1982 Nomor 102/1982, luas 767 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Kebonmangga, RT. 10, RW. 11, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan atas nama H. Bisri ;
- Menyatakan penguasaan tanah dan bangunan dengan ukuran 8 x 10 m di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 179 Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1982 Nomor 102/1982, milik H. Bisri yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan tanah sengketa secara sukarela



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat tanpa syarat apapun dalam keadaan kosong ;

- Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

## DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi untuk seluruhnya ;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 829.000,- (delapan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 574/Pdt/2009/PT.SBY, tanggal 12 Januari 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, III/Pembanding pada tanggal 12 Maret 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II, III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Maret 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 04/Pdt.G/2008/PN.Psr. *juncto* Nomor 574/Pdt/ 2009/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pasuruan, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 April 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 6 April 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II, III/ Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasuruan pada tanggal 19 April 2010 ;

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

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 1939 K/PDT/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## DALAM EKSEPSI :

*De facto* Para Pemohon tidak dapat membuktikan eksepsi poin 2 dan 3, namun dengan bukti surat dari Penggugat bertanda T-7 C : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg Nomor : 708 K/Pdt/1999 pada amar putusan : bahwa tanah milik sah dari Nasikatoen yang dikuasai oleh Sijam secara melawan hukum, sehingga hibah atas tanah sengketa kepada Sijam (Akta Hibah Nomor 149/1974 tertanggal 4 September 1974 yang dibuat oleh Notaris G. Kmaraudzaman di Pasuruan, Sertipikat Hak Milik Nomor 178/1982 dan 180/1982 dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, karena :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 179, Gambar Situasi Nomor 102 tahun 1982 A, Bisri bertanda P-5 berasal dari pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 99/1976 atas nama Sijam yang dibatalkan oleh Mahkamah Agung, maka dengan sendirinya Sertipikat Hak Milik Nomor 179 Gambar Situasi Nomor 102 tahun 1982 atas nama Bisri adalah batal pula demi hukum ;
- b. Bertitik tolak dari huruf a di atas dengan sendirinya tanah sengketa *a quo* perkara ini bukan milik sah dari Termohon Kasasi H. Bisri akan tetapi milik sah dari Nasikatoen ;

Berdasarkan bukti surat dari Penggugat bertanda P-7 C (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg Nomor 708 K/Pdt/1999), secara hukum nyata-nyata telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar, maka seharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Pasuruan, karenanya Para Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung berkenan kiranya mengabulkan eksepsi dari Tergugat II dan III/Para Pemohon Kasasi ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pasuruan tentang pengertian Penggugat H. Bisri sebagai pembeli sebidang tanah luas 767 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik Nomor 179 Gambar Situasi Nomor 102 tahun 1982 atas nama Bisri kepada Sijam adalah beretiket baik haruslah dilindungi, karena didasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor 708 K/Pdt/1999, sehingga dengan berpegang pada peraturan tersebut maka jual beli antara Sijam dengan H. Bisri yang dilakukan di depan Notaris Erlina Wijayanti, S.H.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah, oleh karena tanah obyek perkara dibeli oleh Penggugat secara sah, maka tanah obyek perkara adalah sah menjadi milik Penggugat ;

Menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 25 Juni 1973 Nomor 216 K/Sip/1973, pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, Pengertian “Pembeli beretiket baik dilindungi” bahwa dalam hal pembatalan suatu perjanjian jual-beli, pihak pembeli bagaimana setidak-tidaknya akan menerima kembali uang pembeliannya dari penjual ;

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut, maka pertimbangan Pengadilan Negeri Pasuruan tersebut keliru dan bertentangan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 25 Juni 1973 Nomor 216 K/Sip/1973 ;

Logikanya jika penjelasan Pengadilan Negeri Pasuruan sedemikian rupa, maka tidak ada artinya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg Nomor 708 K/Pdt/1999 bertanda P-7 C dalam amarnya :

Bahwa tanah sengketa adalah milik sah dari Nasikatoen yang dikuasai oleh Sijam secara melawan hukum, sehingga hibah atas tanah sengketa kepada Sijam (Akta Hibah Nomor 149/1974 tertanggal 4 September 1974) yang dibuat oleh serta dihadapan Notaris G. Kamarudzaman di Pasuruan, Sertifikat Hak Milik Nomor 88 Tahun 1976 atas nama Sijam dan Sertipikat Hak Milik Nomor 178/1982 dan Nomor 180/1982 dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia ;

### DALAM REKONVENSI :

Oleh karena sebagaimana yang terurai dalam eksepsi dan dalam konvensi di atas, secara *de facto* maupun yuridis gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan, maka Para Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung berkenan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

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

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa *Judex Factie* mengabulkan sebagian gugatan Penggugat adalah tepat dan benar, karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 1939 K/PDT/2010





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dan penguasaan Para Tergugat atas tanah sengketa adalah tanpa alas hak yang sah ;

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Pengadilan Negeri Pasuruan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : Anwar Bin Moch. Muksin dan Pemohon Kasasi II : Mulyono tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

### MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : ANWAR BIN MOCH. MUKSIN dan Pemohon Kasasi II : MUYONO tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat II dan III 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 Senin, tanggal 29 November 2010 oleh Marina Sidabutar, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, S.H., M.H. dan Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Subur MS, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

**Hakim –Hakim Anggota :**

ttd.

H. Yulius, S.H., M.H.

ttd.

Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A.

**K e t u a,**

ttd.

Marina Sidabutar, S.H., M.H.

**Biaya –Biaya :**

**Panitera Pengganti,**

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

2. R e d a k s i ..... Rp. 5.000,- Subur MS, S.H., M.H.

3. Administrasi Kasasi..... Rp. 489.000,-

**Jumlah = Rp. 500.000,-**

=====

Untuk Saliinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**