



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

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

**SUPRAPTINI**, bertempat tinggal di Dusun Berbah, RT. 06, RW. 09, Kelurahan Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dyah Setyanwati, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Ireda, Nomor 28, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

**L a w a n**

**DENNY ARDIANTO**, bertempat tinggal di Malangan RT/RW 001/001, Desa sentolo, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulonprogo, Propinsi D I Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Danang Wahyu Muhammad, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan K.H. Ahmad Dahlan, Nomor 107, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

**SADIYO**, bertempat tinggal di Dusun Jagalan RT. 06, RW. 02, Kelurahan Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman, Yogyakarta;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu, terletak di Dusun Berbah, Kelurahan Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 08 Tahun 2012 tertanggal 07 November 2012 yang dikeluarkan oleh Drs. Iriansyah, Camat Berbah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibeli dari Tergugat II. Setelah itu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan sengketa tanah (SHM) Nomor 484, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 2286, Tahun 1994 seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) menjadi atas nama Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Galuh;
- Sebelah Timur : Tanah milik Bapak Sosro Sudarno;
- Sebelah Selatan : Rumah Bapak Suroto;
- Sebelah Barat : Jalan aspal (Jalan Kabupaten);

Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa Penggugat pada saat membeli objek sengketa dari Tergugat II telah benar-benar beriktikad baik dengan dibuktikan bahwa Penggugat sebelum melakukan jual beli telah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Sleman perihal status objek sengketa dan telah diterangkan oleh pihak Kantor Pertanahan Sleman bahwa status tanah tersebut benar-benar milik Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 484 atas nama Tergugat II dan dinyatakan oleh Kantor Pertanahan Sleman bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa;
3. Bahwa sebelumnya Tergugat II membeli objek sengketa tersebut dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179 tahun 1999 pada tanggal 31 Desember 1999, melalui Bapak Ir. Bambang Hariyono selaku kuasa penjual dari Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Surat Kuasa Menjual dengan Akta Nomor 15 tertanggal 20 Juli 1999 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Elis Widowati, S.H. yang berkedudukan di Sleman;
4. Bahwa pada tanggal 7 November 2012, Penggugat telah membeli objek sengketa dari Tergugat II secara cash/tunai sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dihadapan Drs. Iriansyah, Camat Berbah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sudah di baliknamakan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 484, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 2286, Tahun 1994 seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) atas nama Penggugat sendiri;
5. Bahwa dengan adanya jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat sebagaimana tersebut di atas maka sudah sah kepemilikan tanah beserta bangunan yang terdapat di atasnya sesuai dengan Pasal 1320 dan 1457 KUHPdt;
6. Bahwa dengan adanya jual beli tersebut kepemilikan Sertifikat Hak Milik sudah beralih atas nama Penggugat dengan adanya proses balik nama antara Tergugat II dengan Penggugat. Berdasarkan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Sertifikat merupakan alat bukti

Halaman 2 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses jual beli sampai dengan proses pensertifikasian sudah sesuai dengan prosedur hukum dan hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat selaku pemilik sah atas objek sengketa tersebut sudah sesuai dengan hukum dan hal tersebut di buktikan sampai saat ini tidak adanya gugatan atas proses tersebut;

7. Bahwa kenyataannya sampai dengan gugatan ini diajukan, dimana kepemilikan objek sengketa tersebut telah berpindah hak milik kepada Penggugat, Tergugat I masih saja tetap berada di objek sengketa tersebut. Padahal Penggugat telah berkali-kali menyampaikan kepada Tergugat I bahwa objek sengketa tersebut akan segera digunakan oleh Penggugat sehingga Tergugat I seharusnya sudah pindah dan tidak lagi menempati objek sengketa tersebut dikarenakan Tergugat I sudah tidak memiliki hak atas objek sengketa tersebut;
8. Bahwa Penggugat dan Tergugat II telah melakukan upaya-upaya agar pihak Tergugat I mau mengosongkan objek sengketa tetapi pihak Tergugat I sampai dengan saat ini tetap tidak mau meninggalkan objek sengketa sehingga hal ini membuat Penggugat merasa dirugikan baik secara materil maupun immaterial sebab Tergugat I telah menempati lahan/objek sengketa yang bukan lagi menjadi miliknya;
9. Bahwa pihak Penggugat bersama dengan Tergugat II pernah berusaha agar pihak Tergugat I mau meninggalkan objek sengketa tersebut dengan jalan kekeluargaan melalui Bapak Susilo Nugroho selaku Lurah di Kelurahan Tegaltirto yang bertindak sebagai mediator, dimana pihak Penggugat dengan itikad baik mau memberi biaya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan disediakan angkutan untuk pindah berupa sebuah truk. Namun atas tawaran Penggugat tersebut Tergugat I tidak mau/menolaknyanya. Walaupun telah ditempuh musyawarah kekeluargaan atas persoalan tersebut, sampai kemudian Penggugat telah merasa berusaha melakukan musyawarah dengan memberikan waktu yang cukup, maka Penggugat kemudian melaporkan Tergugat Supraptini ke pihak Kepolisian di Polres Sleman dengan bukti tanda lapor Nomor LP/223/III/2013/DIY/ReS SIm, tertanggal 11 Maret 2013 hingga permasalahan ini sampai ke Pengadilan dan tingkat kasasi;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I yang masih menempati objek sengketa sampai saat ini tanpa alas hak adalah jelas suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan sangat bertentangan dengan aturan hukum, yang berlaku, dengan berdasarkan pada:
  - Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan:

Halaman 3 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
orang lain, meyakini orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahan untuk mengganti kerugian tersebut”;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, ada tiga unsur penting yang dapat ditarik dari ketentuan hukum tersebut:

- Unsur perbuatan melawan hukum;
- Unsur kesalahan;
- Unsur kerugian;
- Unsur adanya hubungan causal;

1). Unsur perbuatan melawan hukum.

Dalam perkembangannya telah terjadi perluasan makna, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung terdapat empat unsur perbuatan melanggar hukum sesudah tahun 1919, yaitu:

a. Pelanggaran terhadap hak subyektif dari orang lain.

Melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang;

Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut:

- Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
- Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya;

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis;

c. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum;

d. Bertentangan dengan kepatutan yang ada dalam masyarakat, dalam hal ini harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak. Termasuk dalam kategori melanggar kepatutan adalah:

- Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;
- Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan;

2). Unsur kesalahan.

Unsur kesalahan dapat diterapkan beberapa arti, yaitu:

Halaman 4 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kesengajaan dan kealpaan sebagai lawan kesengajaan;
- c. Sifat melawan hukum;

Terhadap unsur kesengajaan dalam perbuatan melawan hukum dianggap ada apabila dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik/dan atau mental atau harta benda korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai (fisik atau mental) korban tersebut;

### 3). Unsur Kerugian.

Unsur kerugian dapat diterapkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum tidak hanya mengakibatkan kerugian uang saja, tetapi juga menyebabkan kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut sakit dan kehilangan kesenangan hidup. Sebagaimana dimaksud pada Pasal 1371 KUHPdata, kerugian yang dimaksudkan juga harus mempertimbangkan kerugian yang bersifat idiil, sehingga hakim adalah bebas untuk menentukan penggantinya untuk kesedihan dan kesenangan hidup, yang sesungguhnya diharapkan dinikmatinya (*gederfdelevensvreugde*);

- Gugatan ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat berupa:
  - Uang dan dapat dengan berupa uang pemaksa;
  - Pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa);
  - Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (dapat dengan uang pemaksa);
  - Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum;
- Lebih lanjut, yang dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata antara lain:
  - a. Pengrusakan barang (menimbulkan kerugian materiil);
  - b. Gangguan (*Hinder*), menimbulkan kerugian immaterial yaitu mengurangi kenikmatan atas sesuatu;
  - c. Menyalahgunakan hak orang, menggunakan barang miliknya sendiri tanpa kepentingan yang patut, tujuannya untuk merugikan orang lain;

### 4). Unsur adanya hubungan Causal.





**putusan.mahkamahagung.id**

perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang diderita oleh penggugat, hal tersebut harus dibuktikan dan wajib untuk dikabulkan;

12. Bahwa terhadap penguasaan tanpa alas hak/secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut dan telah diperingatkan oleh Penggugat untuk dikembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang serius dari Tergugat I dan bahkan Tergugat cenderung untuk tetap menguasai objek sengketa secara terus menerus dan melawan hukum;
13. Bahwa dikarenakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait dengan objek sengketa tersebut, maka demi mengembalikan hak atas objek sengketa kepada Penggugat, maka Tergugat I atau siapapun juga yang atas ijin Tergugat I wajib untuk mengosongkan objek sengketa tersebut;
14. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I terhadap objek sengketa, maka telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat, yang mana kerugian tersebut adalah:
  - a. Tidak dapatnya Penggugat menguasai, menempati dan menikmati objek sengketa tersebut. Hal ini jelas telah menimbulkan penderitaan lahir dan batin bagi diri Penggugat dikarenakan nama baik Penggugat tercemar akibat cemoohan orang terhadap objek sengketa yang ternyata secara faktual Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmatinya secara utuh dan penuh. Kerugian Immaterial ini apabila dinilai maka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - b. Tidak bisa menikmati hasil atas objek sengketa yang apabila objek sengketa tersebut disewakan maka sewa per tahunnya adalah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
  - c. Dengan dikuasainya objek sengketa oleh Tergugat I, maka apabila terjadi pengosongan yang akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sleman, maka dikenakan biaya pengosongan objek sengketa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);Sehingga total kerugian materiil dan immaterial adalah sebesar: Rp130.000.000,00 Surat Kuasa menjual (seratus tiga puluh juta rupiah);
15. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan autentik serta terkait dengan hak kepemilikan dari Penggugat, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) terhadap perkara ini, meskipun ada upaya hukum lain;

Halaman 6 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan hakim atas objek sengketa *a quo* yang saat ini di tempati dan di kuasai oleh pihak Tergugat I hal ini Penggugat ajukan karena adanya ke khawatir dari pihak Penggugat jika objek sengketa akan di alihkan pada pihak ketiga, hal tersebut di buktikan dari Penggugat membeli sampai sekarang, Tergugat I tidak mau pergi dari objek sengketa yang sudah sah menjadi milik Penggugat;

17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini, maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I baik yang berupa barang tetap, maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan di kemudian hari;

18. Bahwa dikarenakan perilaku Tergugat I yang secara sadar telah melakukan perbuatan melawan hukum maka pantas kiranya kepada Tergugat I dikenakan *Dwangsom* (uang paksa) terhadap Tergugat I agar Tergugat I segera pindah dan mengosongkan objek sengketa pada saat putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan atas gugatan ini dengan amar sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik sah sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu, terletak di Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 08 tahun 2012 tertanggal 07 November 2012 yang dikeluarkan oleh Drs. Iriansyah, Camat Berbah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 484, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 2286 Tahun 1994 seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) menjadi atas nama Penggugat sendiri, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Bapak Galuh;
  - Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Sosro Sudarno;
  - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Suroto;
  - Sebelah Barat : Jalan aspal (Jalan Kabupaten);
4. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menempati dan menguasai objek sengketa walaupun secara jelas-jelas tidak mempunyai alas hak yang dibenarkan menurut hukum;

Halaman 7 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

### Putusan Pengadilan dalam keadaan kosong tanpa beban baik yang datang dari diri

Tergugat I atau orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa menggunakan bantuan aparat kepolisian;

6. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00/hari (lima ratus ribu rupiah perhari) secara tunai dibayarkan langsung kepada Penggugat apabila Tergugat I lalai menjalankan putusan pengadilan terhitung setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan pengadilan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### Subsida:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

#### Dalam Eksepsi:

- Gugatan Kurang Pihak.
  - Bahwa gugatan Penggugat pada intinya adalah merupakan gugatan perbuatan melawan hukum dalam menempati suatu objek (Sertifikat Hak Milik Nomor 484) tanpa alas hak yang sah;
  - Bahwa Penggugat mendasarkan kepemilikannya adalah dari membeli objek sengketa dari Tergugat II pada tanggal 7 November 2012;
  - Bahwa sejak tanggal 5 Agustus 1993 hingga sekarang, Tergugat tidak pernah menyewakan, menjual maupun mengaihan objek Sertifikat Hak Milik Nomor 484 kepada siapapun, baik itu kepada Penggugat, Tergugat II maupun kepada pihak lainnya;
  - Bahwa sejak tanggal 5 Agustus 1993 sampai dengan sekarang, objek Sertifikat Hak Milik Nomor 484 tersebut ditempati/ ditinggali oleh Ny Suprptini (Tergugat I) dengan Tn Sigit Tunjung Supriyadi yang merupakan suami yang sah dari Tergugat I;
  - Bahwa dikarenakan apa yang diuraikan dalam gugatan Penggugat intinya adalah berupa pengosongan dan penempatan rumah tanpa hak, dimana

Halaman 8 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung yang dapat diakses melalui [putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id) Tergugat I yaitu Tn Sigit Tunjung Supriyadi, maka secara hukum jelas suami dari Tergugat I tersebut menjadi bagian yang tidak dapat terpisahkan dengan Tergugat I dalam melakukan perbuatan hukum;

- Bahwa agar perkara *a quo* menjadi lebih terang dan tidak menimbulkan penyesatan hukum, maka jelas gugatan Penggugat tersebut kurang pihak, karena ada pihak lain yang haruslah menjadi pihak yang berkepentingan di dalamnya dan sangat erat hubungan hukumnya dengan Tergugat I;

- Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dimana dalam putusannya menyatakan:

“dalam Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I/Pembanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I/ Pembanding sesaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I/Pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Putusan Mahkamah Agung : tanggal 9 Desember 1975 Nomor 437 K/Sip/1973;

Dalam Perkara : 1. Satemin, 2. Toekijem lawan 1. Wasiman, 2. Iman. dengan Susunan Majelis : 1. Indroharto S.H.; 2. Sri Widojati Wiratmo Soekito, S.H.; 3. R.Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H.”;

- Bahwa selain itu proses pensertifikatan yang diajukan oleh Penggugat adalah melalui Akta yang dibuat oleh Drs. Iriansyah dan juga melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sehingga sekali lagi agar perkara *a quo* bisa diselesaikan dengan jelas dan tidak kabur maka kami mohon agar majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena adanya pihak-pihak berkepentingan yang haruslah dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Gugatan Kabur.
  - Bahwa dalam Petitumnya, Penggugat mengajukan tuntutan sebagai berikut:
    1. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi materiil .....
    2. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi immateriil ....
    3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp500.000,00/hari (lima ratus ribu rupiah perhari) secara tunai dibayarkan langsung kepada Penggugat apabila Tergugat I lalai

Halaman 9 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Petitum tersebut sangat tidak jelas dan sangat kabur, karena Tergugat yang dimaksud bersifat umum apakah Tergugat I sendiri, Tergugat II sendiri, atau Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama ????
- Bahwa terlebih lagi dalam Petitum angka 8 disebutkan, *Dwangsom* diterapkan kepada Tergugat namun syaratnya jika Tergugat I tidak melaksanakan isi putusan, yang menajdi pertanyaan bagaimana jika Tergugat II lalai tidak melaksanakan putusan perkara *a quo* ???
- Bahwa jelas hal tersebut membuktikan adanya persekongkolan antara Penggugat dengan Tergugat II yang termuat dalam Posita maupun Petitum gugatan Penggugat tersebut;
- Bahwa atas Petitum yang kabur tersebut maka Majelis Hakim Pemeriksa Perkara haruslah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan Eksepsi tersebut, maka kami mohon agar Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam jawaban Konvensi secara *mutatis mutandis* ada dan termuat dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan karena pada faktanya pihak Tergugat I (Konvensi) telah banyak dirugikan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat (Konvensi) dan Tergugat II Konvensi;
3. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini mohon Tergugat I Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat I Rekonvensi serta mohon Tergugat II Konvensi untuk disebut sebagai Tergugat II Rekonvensi;
4. Bahwa gugatan Rekonvensi diajukan oleh Penggugat Rekonvensi karena fakta sebenarnya Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi – lah yang justru melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Penggugat Rekonvensi dalam jawaban Konvensi di atas, sejak awal antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi pada tahun 1999 sepakat untuk mengadakan perjanjian hutang piutang dengan objek jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah, dimana sebelumnya Tergugat II Rekonvensi membantu pengambilan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah di Bank Niaga sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Halaman 10 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rekonvensi.gugat.go.id kali menghubungi Tergugat II Rekonvensi untuk melakukan musyawarah mengenai aktualisasi dari Perjanjian Hutang Piutang tersebut;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi terus berusaha meminta penjelasan tentang kesepakatan hutang piutang yang akan dibuat antara Penggugat Rekonvensi dengan Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) tersebut, serta Penggugat Rekonvensi berusaha mencari keberadaan sertifikat Penggugat Rekonvensi tersebut yang ternyata justru sempat diagunkan kembali oleh Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) di PT BPR Panca Artha Monjali sekitar pada tahun 2006;
8. Bahwa lama Penggugat Rekonvensi mencari dan berusaha meminta Sertifikat milik Penggugat Rekonvensi tersebut untuk dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi, namun justru pada sekitar bulan Desember 2012 Tergugat I dikejutkan dengan datangnya Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) ke rumah Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Berbah RT 06/RW 09, Tegaltirto, Berbah, Sleman dengan memberikan data – data/ dokumen-dokumen yang intinya adalah ternyata terhadap Sertifikat milik Penggugat Rekonvensi tersebut sudah dibalik nama/dijual kepada pihak lain;
9. Bahwa ternyata kepercayaan Penggugat Rekonvensi untuk musyawarah hutang piutang tersebut disalahgunakan oleh Tn. Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) dengan yang secara tiba-tiba telah menjual objek rumah milik Penggugat Rekonvensi berdasar Akta Jual Beli Nomor 179/1999 yang anehnya dibeli sendiri oleh Tn. Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi);
10. Bahwa dalam AJB tersebut disebutkan bahwa Penggugat Rekonvensi telah memberikan Kuasa Menjual kepada Tn. Ir. Bambang Hariyono tanggal 20 Juli 1999, padahal Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tn. Ir. Bambang Hariyono, karena pada tahun 1999 Tergugat I hanya berurusan dengan Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) untuk penyelesaian kredit di bank Niaga sekitar bulan Oktober 1999;
11. Bahwa lebih aneh lagi tertulis dalam Akta yang diberikan kepada Penggugat Rekonvensi tersebut, disebutkan bahwa Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) selaku Pembeli, membeli dengan harga hanya Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
12. Bahwa secara logika, tidak mungkin Penggugat Rekonvensi menjual objek hanya seharga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), karena jika hanya dijual dengan harga tersebut maka lebih baik ketika penyelesaian kredit di Bank Niaga, Penggugat Rekonvensi lepaskan saja rumah tersebut untuk melunasi pinjaman sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah)

Halaman 11 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan objek rumah piutang tersebut;

13. Bahwa hal tersebut merupakan suatu hal yang sangat absurd karena ketika objek tersebut menjadi jaminan di bank Niaga objek tersebut dapat mem – back up pinjaman hingga lebih dari Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), kenapa hanya dijual Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ??? Bukankah setiap bank tidak akan mencairkan pinjaman jika objek jaminan yang diagunkan tidak dapat mencukupi untuk pelunasan hutang Debitur ??? Jelas Akta Jual Beli Nomor 179/1999 tanggal 31 Desember 1999 penuh rekayasa dan kecurangan, karena dibeli oleh Tn Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) yang notabene berjanji akan menyelesaikan permasalahan dengan dituangkan dalam Akta Hutang piutang dengan Tergugat I. Selain itu dalam AJB tersebut Penjual adalah Tn. Ir. Bambang Hariyono dimana Tergugat I sampai sekarang tidak tahu, tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Tn. Ir. Bambang Hariyono yang menurut AJB tersebut bertindak selaku Penerima Kuasa Menjual, padahal Tergugat I sampai saat ini tidak pernah menandatangani Kuasa Menjual apapun dan tidak pernah menjual objek rumah tersebut kepada orang lain;
14. Bahwa terhadap tindakan yang dilakukan oleh Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) tersebut, jelas Pengugat Rekonvensi merasa dirugikan karena Pak Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) telah ingkar janji (Wanprestasi) untuk melakukan musyawarah hutang piutang antara Penggugat Rekonvensi dengan pak Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi), sekaligus telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara justru obek Sertifikat Hak Milik Nomor 484/ Berbah tersebut dijual kepada pihak lain. Jelas disini bahwa pak Sadiyo (Tergugat II Rekonvensi) lah yang telah melakukan perbuatan curang;
15. Bahwa begitu pula kemudian objek tersebut dijual oleh Tergugat II Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi yang mana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 08 tahun 2012 tertanggal 07 November 2012 adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena permasalahan atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Rekonvensi belum selesai namun justru dijual oleh Tergugat II Rekonvensi secara melawan hukum kepada Tergugat I Rekonvensi;
16. Bahwa ketidak jujuran Tergugat II Rekonvensi mengenai latar belakang objek Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah, serta ketidakcermatan Tergugat I Rekonvensi dalam menelaah lebih jauh mengenai objek Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah Sleman yang akan dibelinya tersebut jelas

Halaman 12 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung Nomor 484 dengan cara melawan hukum;

17. Bahwa oleh karenanya atas perbuatan tersebut, Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi sudah seharusnya dinyatakan sebagai Subyek yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
18. Berdasarkan uraian yang telah diuraikan dalam Konvensi dan juga Rekonvensi di atas, maka kami mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 179 tahun 1999 tertanggal 31 Desember 1999 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Elis Widowati, S.H. adalah cacat dan batal demi hukum;
19. Bahwa begitu pula dengan Akta Jual Beli Nomor 08 tahun 2012 tertanggal 07 November 2012 yang dibuat oleh PPAT Drs. Iriansyah adalah cacat dan batal demi hukum;
20. Bahwa atas hal tersebut di atas maka kami mohon pula agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan segala proses hukum baik balik nama, dijadikan agunan maupun perbuatan hukum lainnya atas Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi maupun Tergugat II Rekonvensi maupun pihak lain yang berakibat beralihnya Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah menjadi atas nama Tergugat I Rekonvensi dan kemudian menjadi atas nama Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah, cacat dan batal demi hukum;
21. Bahwa dari semua akumulasi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah SU/Gambar Situasi Nomor 2286 tahun 1994 seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) tersebut kepada Penggugat Rekonvensi tanpa ada pembebanan apapun;
22. Bahwa dikarenakan perkara ini timbul karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi, maka sudah seharusnya Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Desember 1999 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Elis Widowati, S.H. adalah

cacat dan batal demi hukum;

4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 08 tahun 2012 tertanggal 07 Nopember 2012 yang dibuat oleh PPAT Drs. Iriansyah adalah cacat dan batal demi hukum;
5. Menyatakan segala proses hukum baik balik nama, dijadikan agunan maupun perbuatan hukum lainnya atas Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi maupun Tergugat II Rekonvensi maupun pihak lain yang berakibat beralihnya Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah menjadi atas nama Tergugat I Rekonvensi dan kemudian menjadi atas nama Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah, cacat dan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah SU/Gambar Situasi Nomor 2286 tahun 1994 seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) tersebut kepada Penggugat Rekonvensi tanpa ada pembebanan apapun;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan juga Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

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

1. Bahwa Penggugat Konvensi selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I, Tergugat I Konvensi selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II, Tergugat II Konvensi selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa pada awalnya pertengahan tahun 1999 Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat II Konvensi ditawarkan oleh Tergugat Rekonvensi II/dahulu Tergugat I Konvensi untuk membeli objek Sengketa;
3. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi/Dahulu Tergugat II Konvensi diajak oleh Tergugat Rekonvensi II untuk melihat keadaan objek sengketa tersebut, kemudian setelah Penggugat Rekonvensi bersama Tergugat Rekonvensi II melihat keadaan objek sengketa tersebut kemudian dilanjutkan dengan tawar menawar harga, kemudian Tergugat Rekonvensi II menawarkan harga objek sengketa tersebut seharga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) setelah terjadi tawar menawar akhirnya, ada kesepakatan harga oleh kedua

Halaman 14 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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

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

Halaman 14



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kemudian pada saat itu Tergugat Rekonvensi II mengatakan "Bahwa Sertifikat tanda hak milik objek sengketa tersebut masih diagunkan di bank serta Tergugat Rekonvensi II bermaksud meminta uang muka sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk keperluan mengambil sertifikat di bank yang diagunkan tetapi Penggugat Rekonvensi tidak menyanggupi permintaan itu, tetapi Penggugat Rekonvensi bersedia memberikan uang muka senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut apabila Penggugat Rekonvensi melihat sertifikatnya;
5. Bahwa dikarenakan Penggugat Rekonvensi menunggu kurang lebih beberapa minggu tidak ada keterangan dari Tergugat Rekonvensi II maka transaksi jual beli tidak jadi dilaksanakan;
6. Bahwa bebarapa hari kemudian Penggugat Rekonvensi ditawarkan oleh bapak Hendrikus Mulyono untuk membeli objek Sengketa, yang ternyata setelah Penggugat Rekonvensi cek kelokasi ternyata objek sengketa tersebut milik Tergugat Rekonvensi II, kemudian Penggugat Rekonvensi menyampaikan kepada Hendrikus Mulyono bahwa objek sengketa tersebut sudah pernah ditawarkan kepada Penggugat Rekonvensi oleh pemiliknya sendiri yaitu Tergugat Rekonvensi II dan sudah ada kesepakatan harga senilai Rp37.500.000,00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa kemudian bapak Hendrikus Mulyono bilang bahwa objek sengketa Tergugat Rekonvensi II itu sekarang sudah dikuasakan kepada bapak Ir. Bambang Haryono untuk menjualnya dengan Surat Kuasa Nomor 15 tanggal 20 Juli 1999 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris dan Pembuat Akte Tanah Elis Widowati, S.H., M.Kn. yang berkedudukan di Sleman;
8. Bahwa Beberapa hari kemudian Penggugat Rekonvensi dipertemukan dengan Bapak Ir. Bambang dirumah bapak Hendrikus Mulyono untuk mengadakan pembicaraan tentang jual beli objek Sengketa tersebut. Kemudian terjadi kesepakatan bahwa objek Sengketa tersebut akan Penggugat Rekonvensi beli dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dengan catatan jual beli tersebut baru dilaksanakan apabila Penggugat Rekonvensi dipertemukan lebih dahulu dengan pemiliknya yaitu Tergugat Rekonvensi II untuk konfirmasi dan mendapatkan persetujuan langsung dari Tergugat Rekonvensi II selaku pemilik objek sengketa tersebut. Kemudian Penggugat Rekonvensi dipertemukan dengan Tergugat Rekonvensi II dirumah bapak Hendrikus Mulyono pada tanggal 31 Oktober 1999 sekitar kurang lebih jam 19.00 WIB. Pada pertemuan tersebut di hadir, Tergugat Rekonvensi II, Ir. Bambang Hariyono, Bapak Supriono, Penggugat

Halaman 15 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat Rekonvensi II membenarkan surat kuasa menjual Nomor 15/1999 serta menyerahkan surat pernyataan persetujuan atas nama Sigit Tanjung Supriyadi tertanggal 20 Juli 1999 serta foto copy KTP atas nama Sigit Tunjung Supriyadi (suami Tergugat Rekonvensi II) dan bersedia akan membantu menyelesaikan semua bentuk surat-surat yang diperlukan untuk keperluan administrasi untuk balik nama;
9. Bahwa pada saat itu Tergugat Rekonvensi II meminta sementara menempati rumah tersebut dan berjanji selambat-lambatnya tanggal 01 Desember Tahun 1999 akan meninggalkan rumah tersebut;
10. Bahwa setelah semua dibicarakan dan tidak ada masalah dan selanjutnya proses balik nama dilakukan pada Notari Elis Widowati, S.H. Jalan Magelang km 3,5 Dengung Tridadi Sleman, dengan Akta Jual Beli Nomor 179/1999 tertanggal 31 Desember 1999. Kemudian setelah diproses di BPN maka sertifikat jadi balik nama dari Tergugat Rekonvensi II menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi pada pertengahan bulan Febuari tahun 2000;
11. Bahwa setelah proses pengurusan jual beli tanah tersebut selesai kemudian Penggugat Rekonvensi menanyakan komitmen Tergugat Rekonvensi II sesuai dengan surat pernyataan tertanggal 31 Oktober 1999 mengenai kapan Tergugat Rekonvensi II akan meninggalkan rumah tersebut;
12. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi II beralih dengan banyak alasan untuk tidak mau meninggalkan rumah tersebut serta menunjukkan itikat tidak baik sebagaimana surat pernyataan Tertanggal 31 Oktober 1999;
13. Bahwa pada tahun 2012 (bulan April) Penggugat Rekonvensi datang kerumah Tergugat Rekonvensi II untuk membicarakan kembali tentang masalah tanah dan rumah tersebut, kemudian Bahwa Tergugat Rekonvensi II pun menyanggupinya dan akan berusaha untuk ke Jakarta pada tanggal 18 April 2012 untuk menemui anak nya yang ada di Jakarta;
14. Bahwa kemudian pada tanggal 20 April 2012 Penggugat Rekonvensi datang kembali kerumah Tergugat Rekonvensi II menanyakan apakah sudah jadi kejakarta, tetapi kembali Tergugat Rekonvensi banyak alasan;
15. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi menawarkan penyelesaian secara kekeluargaan serta pada saat itu Penggugat Rekonvensi juga sangat membutuhkan uang, maka Penggugat rekonvensi berniat menjual kembali tanah tersebut, kemudian Penggugat Rekonvensi menawarkan kepada Tergugat Rekonvensi II untuk kembali membeli rumah ini tersebut, dengan harga yang terjangkau;
16. Bahwa atas tawaran Penggugat Rekonvensi tersebut awal mulanya Tergugat Rekonvensi II bersedia dan menyanggupinya, dan menyuruh

Halaman 16 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat Rekonsvnsi menanyakan ke notaris biaya pengurusan itu sebesar Rp1.750.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah pajak penjualan dan pembelian, kemudian Tergugat Rekonsvnsi II menyetujuinya;

17. Bahwa kemudian awal bulan Mei 2012 Penggugat Rekonsvnsi datang lagi untuk menanyakan kabar kelanjutannya, dan kembali Tergugat Rekonsvnsi II beralasan dan selalu menunjukkan itikad tidak baik;

18. Bahwa karena Penggugat Rekonsvnsi sangat membutuhkan uang akhirnya Penggugat Rekonsvnsi bermusyawarah keluarga akhirnya memutuskan untuk menjual tanah tersebut melalui perantara saudara Penggugat Rekonsvnsi dan pada saat itu ada yang mau membeli yaitu bapak Koko, setelah terjadi kesepakatan harga dengan bapak Koko kemudian Penggugat Rekonsvnsi melapor kepada bapak kepala desa dimana objek tanah itu berada;

19. Bahwa setelah itu pada hari rabu tanggal 13 Juni 2012 Penggugat Rekonsvnsi datang bersama bapak Koko kerumah Tergugat Rekonsvnsi II dan menyampaikan bahwa tanah dan Rumah ini sudah Penggugat jual kepada bapak Koko sejumlah Rp112.500.000,00 (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) pada waktu itu Tergugat Rekonsvnsi II menyatakan” sanggup untuk membayar kembali rumah dan tanah tersebut pada tanggal 07 Agustus 2012 kemudian bapak Koko mundur/ tidak jadi membeli rumah/ tanah tersebut”;

20. Bahwa Penggugat Rekonsvnsi kembali lagi sampai tanggal yang diperjanjikan yaitu tanggal 07 Agustus 2012 ternyata kesanggupan untuk membayar tanah/rumah tersebut tidak kunjung dipenuhi/dibayarkan oleh Tergugat Rekonsvnsi II kepada Penggugat Rekonsvnsi kemudian setelah tanggal 07 Agustus 2012 Tergugat Rekonsvnsi II tetap tidak beritikad baik, maka maka Penggugat Rekonsvnsi mengkonfirmasi kembali kepada Tergugat Rekonsvnsi II melalui telpun, akan tetapi yang mengangkat telepon tersebut adalah suami Tergugat Rekonsvnsi II yang bernama Sigit Tunjung Supriadi, namun ternyata Saudara Sigit Tanjung menanggapi Penggugat Rekonsvnsi dengan kurang baik;

21. Bahwa Penggugat Rekonsvnsi kembali bersabar dan menyarakan kepada sdr Sigit membicarakan/bermusyawarah dengan keluarga dan istrinya kemudian sdr Sigit menyanggupi akan membicarakan kepada keluarganya dan anak- anaknya setelah lebaran;

22. Bahwa setelah Penggugat Rekonsvnsi menunggu setelah sehabis Lebaran akan tetapi tidak ada tindak kelanjutan/keterangan dari pihak Tergugat

Halaman 17 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan menjual tanah dan rumah tersebut kepada orang lain;

23. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi bertemu dengan Tergugat Rekonvensi I dan menawarkan akan menjual tanah dan rumah, tetapi oleh Penggugat Rekonvensi sebelumnya Tergugat Rekonvensi I telah di beritahukan keadaan tanah dan rumah tersebut masih dikuasai/ditempati oleh Tergugat Rekonvensi II dan keluarganya;

24. Bahwa semua foto copy dokumen surat tanah dan rumah tersebut berikan kepada Tergugat Rekonvensi I, kurang lebih 3 (tiga) hari kemudian Tergugat Rekonvensi I sepakat untuk membeli tanah/rumah milik Penggugat Rekonvensi tersebut;

25. Bahwa sekitar bulan September tahun 2012 tanah/rumah tersebut dibeli oleh Tergugat Rekonvensi I dan pengurusan balik nama melalui PPAT Kecamatan Berbah dan dalam proses balik nama tersebut dilaksanakan sidang di PPAT di Kecamatan Berbah dan telah dinyatakan tidak ada masalah, sehingga setelah diproses maka kepemilikan tanah/rumah tersebut sudah berpindah dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi I;

26. Bahwa dengan demikian maka Tergugat Rekonvensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati tanah secara tanpa hak, sedangkan yang berhak atas tanah dimaksud ialah Tergugat Rekonvensi I;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 106/Pdt.G/2014/PN.Smn untuk berkenan memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Penjual beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi I adalah pembeli beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
5. Menghukum dan menyatakan Tergugat Rekonvensi II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 106/Pdt.G/2014/PN.Smn tanggal 14 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 18 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.dan.rekor.pengadilan.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik sah sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah batu, terletak di Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 08 tahun 2012 tertanggal 07 November 2012 yang dikeluarkan oleh Drs. Iriansyah, Camat Berbah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 484, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 2286 Tahun 1994 seluas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) menjadi atas nama Penggugat sendiri, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Bapak Galuh;
  - Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Sosro Sudarno;
  - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Suroto;
  - Sebelah Barat : Jalan aspal (Jalan Kabupaten);
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menempati dan menguasai objek sengketa;
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban baik yang datang dari diri Tergugat I atau orang lain;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00/hari (dua ratus ribu rupiah perhari) secara tunai dibayarkan langsung kepada Penggugat apabila Tergugat I lalai menjalankan putusan pengadilan terhitung setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 81/PDT/2015/PT.YYK tanggal 29 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Halaman 19 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Negeri Sleman tanggal 21 Januari 2015

Nomor 106/Pdt.G/2014/PN.Smn yang dimohonkan Banding tersebut sekedar mengenai amar putusan dalam Rekonvensi, sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 21 Januari 2015 Nomor 106/Pdt.G/2014/PN Smn yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 30 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 106/Pdt.G/2014/PN.Slmn Jo Nomor 81/PDT/2015/PT.YYK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 14 Januari 2016 dan tanggal 21 Januari 2016, kemudian Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Turut Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 27 Januari 2016 dan tanggal 1 Februari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Halaman 20 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan karena pemohon kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak memperhatikan apa yang menjadi peristiwa persengketaan atau gugatan;
2. Bahwa peristiwa yang sebenarnya adalah Pemohon Kasasi mempunyai hutang di Bank Niaga sekitar bulan Oktober 1999;
3. Bahwa karena pada saat itu suami Pemohon Kasasi (Tn. Sigit Tunjung Supriyadi) adalah selaku bawahan dari Tn. Hendricus Mulyono maka suami Pemohon Kasasi diminta bantuan untuk meminjam sertifikat tanah dan rumahnya ( Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah);
4. Bahwa berhubung sertifikat tersebut masih menjadi tanggungan di bank, maka Tn. Hendricus Mulyono menyuruh Tn. Sadiyo yang tidak lain merupakan orang kepercayaan dari Tn. Hendricus Mulyono untuk melunasi sisa kredit di Bank Niaga sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) agar dapat mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah yang ada di Bank Niaga;
5. Bahwa selanjutnya setelah kredit dilunasi di Bank Niaga tersebut maka sertifikat ditangan Tn. Sadiyo (Turut Termohon Kasasi);
6. Bahwa disamping memegang sertifikat, Turut Termohon Kasasi juga dibuatkan kuasa menjual tertanggal 20 Juli 1999;
7. Bahwa kuasa menjual dimaksud adalah untuk menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Berbah apabila Pemohon Kasasi tidak dapat mengembalikan uang pinjaman/penutupan pelunasan kredit tersebut;
8. Bahwa uang Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut adalah merupakan hutang dari Pemohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi yang cara pengembaliannya akan dibuat perjanjian tersendiri;
9. Bahwa perjanjian utang dimaksud pada akhirnya tidak dibuat atau dilaksanakan bahkan tahu-tahu sertifikat tersebut dipinjamkan di pada Bank Panca Artha oleh Tn sadiyo (Turut Termohon Kasasi);
10. Bahwa Surat Kuasa Menjual yang dimaksud di atas adalah tidak dapat digunakan seharusnya tidak dapat digunakan oleh Turut Termohon Kasasi karena masalah hutang Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) belum diperjanjikan mengenai pengembaliannya;
11. Bahwa oleh karenanya masalah hutang piutang belum dibicarakan secara pasti sesuai perjanjian semula, maka Tn Sadiyo (Turut Termohon Kasasi)

Halaman 21 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa secara logikapun tidak mungkin Pemohon Kasasi menjual objek hanya seharga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), karena jika hanya dijual dengan harga tersebut maka lebih baik ketika penyelesaian kredit di Bank Niaga, Pemohon Kasasi lepaskan saja rumah tersebut untuk melunasi pinjaman sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), karena justru Pemohon Kasasi bisa mendapatkan sisa penjualan objek untuk penutupan hutang tersebut atau mendapatkan pembeli yang mampu membeli lebih dari Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
13. Bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jual beli antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi tidak sah menurut hukum, sehingga harus dibatalkan;
14. Bahwa peristiwa ini terungkap karena ada sangkut pautnya dengan suami Pemohon Kasasi (Tn. Sigit Tunjung Supriyadi) maupun dengan Tn Hendricus Mulyono, sehingga perkara ini kedua belah pihak tersebut wajib dilibatkan agar fakta-fakta yang sebenarnya dapat terungkap;
15. Bahwa atas kejadian tersebut Termohon Kasasi melaporkan Pemohon Kasasi ke ranah hukum Pidana dengan Nomor 537/Pid.B/2013/PN.Slmm yang putusannya Pemohon Kasasi tidak terbukti melawan hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang memperbaiki putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena ternyata objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (Akta Jual Beli) Nomor 8 Tahun 2012 tanggal 7 November 2012 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 484 Surat Ukur Nomor 2286 Tahun 1994 luas 141 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh satu meter persegi) atas nama Penggugat, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: SUPRAPTINI tersebut harus ditolak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Kasasi ditolak dengan alasan Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon

Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUPRAPTINI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 29 September 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

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

ttd./.

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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

### Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
J u m l a h	Rp500.000,00

Halaman 23 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

**NIP : 19630325 198803 1 001**

Halaman 24 dari 25 hal. Put. Nomor 1809 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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

Halaman 24