



**PUTUSAN**

Nomor 1861 K/Pdt/2018

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

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

**RETNO ASTUTI**, bertempat tinggal di Dusun Siangan RT 07, Desa Triharjo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Masdari Tasmin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada Kantor Hukum Dr. Masdari Tasmin, S.H., M.H., beralamat di Jalan Pangeran Hidayatullah (Ruko STIHS) Nomor 1, Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2018;

Pemohon Kasasi;

**I a w a n**

**MARSIJATI**, bertempat tinggal di Gedongsari RT 01, Desa Wijirejo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 12209 luas 412 m<sup>2</sup> surat ukur tanggal 12/02/2014 Nomer 09976/Triharjo 2014 terletak di dusun Siangan RT 07, Desa Triharjo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul dengan batas-batas:
  - Sebelah utara : Tanah milik Cicilia Sri Suprapti;
  - Sebelah timur : Parit;

Hal. 1 dari 7 hal. Put. No. 1861 K/Pdt/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan : Jalan;
- Sebelah barat : Tanah milik Rustiyani;

Adalah sah milik Penggugat/Marsijati

3. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai menempati dan mendirikan bangunan rumah diatas tanah sengketa tanpa seijin Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut;
4. Menyatakan secara hukum penguasaan penempatan dan mendirikan bangunan rumah diatas tanah sengketa oleh Tergugat adalah tanpa hak - tidak sah;
5. Menghukum Tergugat dan siapa saja atas ijin Tergugat menguasai tanah sengketa untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong/membongkar bangunan rumah bebas dari segala beban hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu :
  - Kerugian materiil, apabila tanah sengketa tersebut disewakan setiap tahun laku Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) jadi selama 32 (tiga puluh dua) tahun menjadi sejumlah Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah);
  - Kerugian immateriil sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh dua juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- I. Pengadilan Negeri Bantul secara absolut tidak berwenang mengadili perkara ini;
- II. Gugatan Penggugat kurang pihak (*disqualificatoire exeptie*);
- III. Penggugat tidak memiliki *legal standing*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bantul untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Hal. 2 dari 7 hal. Put. No. 1861 K/Pdt/2018

#### 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

2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Dusun Siangan, RT 07, Desa Triharjo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul, luas 412 M<sup>2</sup>;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 12209 atas nama Marsijati, Surat Ukur tanggal 12/02/2014, Nomor 09976/Triharjo/2014 tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian nyata yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1.200.000.000. (satu miliar dua ratus juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walau Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum verzet, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

Atau menjatuhkan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bantul Mengabulkan dengan Putusan Nomor 15/Pdt.G/2017/PN.Btl., tanggal 10 Oktober 2017 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomer: 12209 luas 412 m<sup>2</sup> Surat Ukur tanggal 12/02/2014 Nomor 09976/Triharjo 2014

Hal. 3 dari 7 hal. Put. No. 1861 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di dusun Siangan RT 07 Desa Triharjo, Kecamatan Pandak, Kabupaten Bantul dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Tanah milik Cicilia Sri Suprapti;
- Sebelah timur : Parit ;
- Sebelah selatan : Jalan;
- Sebelah barat : Tanah milik Rustiyani;

Adalah sah milik Penggugat/Marsijati;

3. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum dengan cara menguasai tanah objek sengketa secara tidak sah;
4. Menyatakan secara hukum Penguasaan dan Pendirian bangunan rumah diatas tanah objek sengketa oleh Tergugat adalah tanpa hak atau tidak sah;
5. Menghukum Tergugat dan siapa saja atas ijin Tergugat menguasai tanah sengketa untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong/membongkar bangunan rumah bebas dari segala beban hukum;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.307.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 118/Pdt/2017/PT YYK., tanggal 17 Januari 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Januari 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Februari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 118/PDT/2017/PT YYK., *juncto* Nomor 15/PDT.G/2017/PN Btl., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Februari 2018;

Hal. 4 dari 7 hal. Put. No. 1861 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 21 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima semua alasan keberatan dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 118/PDT/2017/ PT YYK., tanggal 17 Januari 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 15/Pdt.G/2017/PN Btl., pada tanggal 10 Oktober 2017;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra memori kasasi tanggal 12 Maret 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 26 Februari 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 12 Maret 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul pertimbangannya sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa objek sengketa adalah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12209 atas nama Ny. Marsijati sebagaimana bukti surat P.2 ;
- Bahwa bukti surat yang diajukan oleh Tergugat berupa kuitansi pembelian objek sengketa sebagaimana bukti surat T.1 tidak memenuhi syarat sah jual beli secara terang dan tunai, dengan demikian penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Hal. 5 dari 7 hal. Put. No. 1861 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: Retno Astuti tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi RETNO ASTUTI tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Agustus 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Jarno Budiyo, S.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Dr.Drs.Muhammad Yunus Wahab,S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Hal. 6 dari 7 hal. Put. No. 1861 K/Pdt/2018





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

Panitera Pengganti,  
Ttd./  
Jarno Budiyo, S.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00  |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00 |

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

Dr. PRIM HARYADI, SH.,M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Hal. 7 dari 7 hal. Put. No. 1861 K/Pdt/2018