



**PUTUSAN**

Nomor 1443 K/Pdt/2018

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

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

1. **SRI HARTATI**, bertempat tinggal di Sidobali UH 2/412, RT 024 RW 008, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta;
  2. **SUHARDJO, BA.**, bertempat tinggal di Sidobali UH 2/412, RT 024 RW 008, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Denny Atmadjaja, S.H., Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 24, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

**Ny. ENDANG WAHYUNI**, bertempat tinggal di Jalan Ki Penjawi Nomor 6B, RT 030 RW 010, Kelurahan Rejowinangun, Kecamatan Kotagede, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Ahmad Mahrus, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Musyafah Achmad & Partner, beralamat di Jalan Mendung Warih Nomor 148, Giwangan, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2017;

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

*Halaman 1 dari 6 hal. Put. Nomor 1443 K/Pdt/2018*



memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Perikatan Jual Beli (lunas) Nomor 87 tanggal 31 Maret 2016 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 88 tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat di Notaris & PPAT Ir. Erwin Rusdi, S.H., M.Kn., M. Hum.;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Para Tergugat yang dibuat di Notaris & PPAT Ir. Edwin Rusdi, S.H., M.Kn., M. Hum. Nomor 89, tanggal 31 Maret 2016;
4. Menyatakan sebagai hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk setiap 6 (enam) bulan sebagai uang sewa, terhitung semenjak tanggal 1 Oktober 2016 sampai adanya penyerahan tanah dan bangunan sengketa kepada Penggugat;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan putusan Nomor 181/Pdt.G/2016/PN Yyk. tanggal 4 Juli 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Perikatan Jual Beli (lunas) Nomor 87 tanggal 31 Maret 2016 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 88 tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat di Notaris & PPAT Ir. Erwin Rusdi, S.H., M.Kn., M. Hum.;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara

*Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 1443 K/Pdt/2018*



Penggugat dan Para Tergugat yang dibuat di Notaris & PPAT Ir. Edwin Rusdi, S.H., M.Kn., M. Hum., Nomor 89, tanggal 31 Maret 2016;

4. Menyatakan sebagai hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditetapkan sejumlah Rp931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan untuk selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 85/PDT/2017/PT YYK. tanggal 23 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 1 November 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 181/Pdt.G/2016/PN Yyk. *juncto* Nomor 85/PDT/2017/PT YYK. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 November 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 November 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primair:

*Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 1443 K/Pdt/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi ini untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 181/Pdt.G/2016/PN Yyk. dan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 85/PDT/2017/PT YYK. yang dimohonkan kasasi ini yang selanjutnya memberikan putusan sendiri yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

- A. Membatalkan Akta-Akta Notaris Nomor 87, 88 serta 89 yang semuanya dibuat tertanggal 31 Maret 2016 di hadapan Notaris PPAT Ir. Edwin Rusdi, S.H., M.Kn., M. Hum., alamat Kantor: Jalan Parangtritis Km. 3,5 Nomor 122, Sewon, Bantul, Yogyakarta;
- B. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat asal serta Pemohon Kasasi/Para Tergugat asal mentaati, tunduk dan melaksanakan kesepakatan yang telah dibuat dan disepakati di antara mereka;
- C. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat asal untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidaair:

- Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 Desember 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 13 November 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 4 Desember 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat yang telah dibayar lunas sesuai isi Akta Perikatan Jual Beli (lunas) Nomor 87 tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Edwin Rusdi, S.H., M.Kn., M.Hum antara Penggugat dengan Tergugat I dengan disetujui oleh Tergugat II;

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 1443 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

Bahwa dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Para Tergugat maka objek sengketa seharusnya dikosongkan oleh Para Tergugat dan diserahkan kepada Penggugat, perbuatan Para Tergugat yang tidak mengosongkan objek sengketa merupakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SRI HARTATI dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SRI HARTATI, 2. SUHARDJO, BA.** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 18 Juli 2018 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan

Halaman 5 dari 6 hal. Put. Nomor 1443 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Prasetyo Nugroho, S.H., M.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, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 1443 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)