



PUTUSAN
Nomor 1341 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

YAYASAN MARSUDI LUHUR, diwakili oleh Ketua Umum dan Sekretaris, Benedictus Indriartanto dan Bertha Cahyani H.A., berkedudukan di Jalan Bintaran Kidul 10, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedy Dwi Yuliantyo, S.E., S.H., M.H., M.M., C.L.A, dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Dedy Dwi Yuliatyo & Rekan, berkantor di Jalan Semanggi II Nomor 48, RT 003 RW 003, Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2019;
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n :

1. **YACOBUS SUDIYONO;**
2. **MARCELINA SUDARWATI;**

Keduanya bertempat tinggal di Pedukuhan Janti Lor RT 60 RW 21, Desa Jatisarono, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tito Hadi Priyatna, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Priyatna Raharjo, berkantor di Jalan Kabupaten Km. 2,5 Mayangan, Trihanggo, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2019;
Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1341 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas tanah *a quo* (objek sengketa) dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Pekarangan tanggal 27 Januari 1986 antara Penggugat dengan FX. J. Dawut pada saat masih hidup (sekarang telah meninggal dunia);
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah (tanah pekarangan) seluas lebih kurang 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) Kohir Desa Nomor 748 yang terletak di Pedukuhan Janti Lor RT 60 RW 21 Desa Jatisarono, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Pekarangan tanggal 27 Januari 1986, yang mana tanah pekarangan tersebut Penggugat telah beli dari FX. J. Dawut pada saat masih hidup (sekarang telah meninggal dunia), dengan batas-batas tanah pekarangan tersebut sebagai berikut:
 - Batas sebelah selatan : Jalan Desa;
 - Batas sebelah barat : Tanah Susilo (sekarang tanah R. Sarjono);
 - Batas sebelah utara : Tanah Harjopawiro dan Budiran (sekarang tanah Wardani);
 - Batas sebelah timur : Sekolah Marsudi Luhur II Nanggulan (Prawiro Sudarmo);
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan tanah pekarangan milik Penggugat dengan juga Tergugat I dan Tergugat II harus membongkar rumah yang dibangun Tergugat I dan Tergugat II tersebut dan membersihkannya dan apabila perlu dengan bantuan Alat Negara;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1341 K/Pdt/2020

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)



7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus seketika dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian materiil, yaitu: Kerugian yang diderita Penggugat karena tidak dapat lagi menguasai, memakai, dan memanfaatkan tanah *a quo* miliknya tersebut sesuai nilai jual tanah tersebut saat ini sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Kerugian immateriil, yaitu: Kerugian yang diderita Penggugat karena Penggugat terusik emosionalnya dan psikisnya yang terus menerus memikirkan penyelesaian permasalahan tanah *a quo*, sehingga konsentrasi kerja dan kesehatan Penggugat menjadi terganggu sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Total seluruh kerugian materiil dan immateriil Penggugat sebesar:
 $Rp3.000.000.000,00 + Rp10.000.000.000,00 = Rp13.000.000.000,00$
(tiga belas miliar rupiah);

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per hari setiap kali Tergugat I dan Tergugat II lalai/mangkir dalam memenuhi putusan perkara ini semenjak teguran pertama sampai terlaksananya putusan perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang menyidangkan dan memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan prematur (*exceptio dilatoria*);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1341 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
3. Para Peggugat tidak hadir dalam mediasi;
4. Gugatan kabur (*obscuurlibile*);
5. Gugatan tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Peggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli pekarangan yang terjadi antara F.X.J. Dawut dan Para Tergugat Rekonvensi/Para Peggugat Konvensi tanggal 27 Januari 1986 adalah batal dikarenakan telah daluarsa dan belum lunas;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Peggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Wates telah menjatuhkan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN.Wat, tanggal 11 Juni 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Peggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Peggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli pekarangan yang terjadi antara F.X.J. Dawut dan Para Tergugat Rekonvensi/Para Peggugat Konvensi tertanggal 27 Januari 1986 telah daluarsa dan dinyatakan batal;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1341 K/Pdt/2020

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

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.422.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 84/PDT/2019/PT YYK tanggal 28 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 September 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 September 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 84/PDT/2019/PT YYK Jo. Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Wat yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wates, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Oktober 2019;

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 1 Oktober 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 84/PDT/2019/PT YYK *juncto* putusan Pengadilan Negeri Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Wat;
3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1341 K/Pdt/2020



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 17 Oktober 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

- Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 1 Oktober 2019 dan kontra memori kasasi 14 Oktober 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wates tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Yogyakarta) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Wates) dengan menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi dapat dibenarkan, yang berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* perlu memperbaiki sekedar pertimbangan hukumnya sebagai berikut:
- Bahwa jual beli objek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dengan orang tua Tergugat II (almarhum FX.J. Dawut) selaku penjual berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Pekarangan tertanggal 27 Januari 1986 terbukti tidak dilakukan secara terang dan tunai, yakni tidak dilakukan di hadapan kepala desa setempat dan tidak pernah pula dilaporkan kepada desa setempat sehingga objek sengketa masih terdaftar atas nama orang tua Tergugat II (almarhum FX.J. Dawut);
- Dan begitu pula berdasarkan perjanjian jual beli tersebut harga jual objek sengketa yang sudah diperjanjikan hingga batas waktu pelunasan dalam perjanjian tersebut pihak Penggugat tidak pernah melunasi harga jual objek sengketa baik kepada orang tua Tergugat II (almarhum FX.J. Dawut) semasa hidupnya maupun kepada Tergugat II selaku ahli waris hingga gugatan Penggugat *a quo* diajukan;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terbukti bahwa Penggugat

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1341 K/Pdt/2020



tidak dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi dan perjanjian tersebut batal demi hukum dimana perjanjian tersebut dapat dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat kedua belah pihak;

- Bahwa dalam gugatan rekonvensi, dikarenakan pokok gugatan Penggugat dalam Rekonvensi menyangkut dalil bantahan Penggugat dalam Rekonvensi terhadap gugatan Penggugat dalam Konvensi yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Penggugat dalam Konvensi, sehingga gugatan Penggugat dalam Rekonvensi menjadi tidak relevan lagi untuk dijadikan dasar gugatan Penggugat dalam Rekonvensi, untuk itu menjadikan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi, adil bila dinyatakan tidak dapat diterima;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **YAYASAN MARSUDI LUHUR**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Wat tanggal 11 Juni 2019 sehingga amar selengkapnyanya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1341 K/Pdt/2020



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

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

3. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 21 Juli 2020 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

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

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1341 K/Pdt/2020



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai..... | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp484.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1341 K/Pdt/2020

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)