



PUTUSAN
Nomor 329 PK/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

BAMBANG SUYANTO, bertempat tinggal di Jalan Sultan Agung Nomor 33, RT.003 RW.002, Desa Setono Pande, Kecamatan Kota, Kota Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Wijayanto Setiawan, S.H., M.Hum., Advokat, berkantor di RT.003 RW.010 Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jalan Jembatan Merah Nomor 8, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2021; Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n:

1. **AGUNG WIJAYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Patimura Nomor 61, RT.001 RW.002, Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota, Kota Kediri;
2. **HARIANTO SAMUEL**, bertempat tinggal di Jalan Madura Nomor 4A, Krajan, RT.014 RW.004, Desa Krajan, Kecamatan Mejayan, Kabupaten Madiun;
3. **NONO PURNOMO SAMUEL**, bertempat tinggal di Sidosermo 4 Gg. 1/38 RT.003 RW.002, Kelurahan Sidosemo, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya;
4. **SUJANTO SAMUEL**, bertempat tinggal di Jalan KS Tubun 2 RT.002 RW.001, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat;
5. **WIBOWO RAHARJO**, bertempat tinggal di Jalan Kyai Haji Agus Salim 60, RT.01 RW.06, Kelurahan Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung;
6. **LANNI HERAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Brawijaya Nomor 48, RT.001 RW.002, Kelurahan Pocanan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



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

kepada Salawati, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan
Kalijudan V Nomor 6, Mulyorejo, Kota Surabaya,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2021;
Para Termohon Peninjauan Kembali;

Dan

1. **SETIANI DEWI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Patimura Nomor 53 semula Nomor 57, Kota Kediri, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya dengan jelas;
2. **AHLI WARIS ALMARHUM HARIANTO SAMUEL (isteri dan anak-anak almarhum HARIANTO SAMUEL);**
 - 2.1. **Ny. JANDA HAMKORO SAMUEL**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Penggilingan Elok D-16/3 RT.008 RW.006, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Salawati, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Kalijudan V Nomor 6, Mulyorejo, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2021;
 - 2.2. **ANAK-ANAK ALMARHUM HAMKORO SAMUEL** jumlahnya tidak diketahui, jenis kelamin dan namanya tidak diketahui;
3. **YAYASAN TJOH DJOE HOO SOEN LAUW – TAHUN 2014**, berkedudukan di Jalan Patimura Nomor 61 semula Nomot 65, Kota Kediri;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KAKANWIL BPN PROVINSI JAWA TIMUR cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KEDIRI**, berkedudukan di Jalan Mayor Bismo Nomor 25, Kota Kediri;
5. **NUNUK ENDANG PURWANINGSIH, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Nomor 146, Kelurahan

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



Mrican, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri;

Para Turut Termohon Kembali;

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 Negeri Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan juru sita Pengadilan Negeri Kediri;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I sampai dengan VI adalah suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 9 tanggal 26 Januari 1999 dan Akta *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang keduanya dibuat dihadapan Nunuk Endang Purwaningsih, S.H., Notaris berkedudukan di Kota Kediri;
5. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pengelola/ yang menguasai tanah Negara sebagian bekas Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan, Kota Kediri, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 1987 Nomor 103 seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (dua ratus meter persegi), dari luas seluruhnya 2290 m^2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama ex pemegang hak Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw - Th 1956 dan pemilik sah atas bangunan rumah yang berdiri diatasnya setempat dikenal dengan sebutan rumah di Jalan Patimura Nomor 53 dahulu Nomor 57 Kota Kediri (Toko LTT 2), dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Negara sebagian bekas HGB 253/Kelurahan Jagalan, Kota Kediri;
 - Timur : Rumah yang dihuni Rudy Setijo;
 - Selatan : Jalan Patimura Kota Kediri;
 - Barat : Rumah yang dihuni Ny. Janda Liaw Ing Kwan;
6. Menyatakan Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw yang didirikan tanggal

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Oktober 1956, dibawah akta Nomor 11, dibuat dihadapan Meester Moeljadi Dwidjodarmo Wakil Notaris Kediri saat itu, selanjutnya berubah nama menjadi Yayasan Karya Hukum Dan Bakti Sosial Kediri, telah bubar demi hukum sejak tanggal 6 Oktober 2008;

7. Menyatakan Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw yang didirikan tanggal 30 Mei 2014 dibawah Akta Nomor 03 dibuat dihadapan Nunuk Endang Purwaningsih, S.H., Notaris berkedudukan di Kota Kediri bukan merupakan kelanjutan dari Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw – Th 1956, yang didirikan tanggal 13 Oktober 1956 dibawah Akta Nomor 11 yang dibuat dihadapan Mr Moeljadi Dwidjodarmo Wakil Notaris Kediri saat itu, yang telah bubar sejak tanggal 6 Oktober 2008 tersebut;
8. Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku Ketentuan Pasal 5 angka 2 Anggaran Dasar Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw yang didirikan tanggal 30 Mei 2014, dibawah Nomor 03, yang dibuat dihadapan Nunuk Endang Purwaningsih, S.H., Notaris berkedudukan di Kota Kediri;
9. Menghukum Tergugat I sampai dengan VI secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*);
10. Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan V untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I sampai dengan VI secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Memberi putusan lain yang seadil-adilnya berdasarkan rasa keadilan yang benar (*naar goede justitie rechtsdoen*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat;
2. Bahwa Surat Peringatan/Teguran Hukum (somasi) yang di buat dan

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022

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)



dikirim oleh yang berkepentingan/yang berhak tidak masuk dalam kualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum melainkan dibenarkan oleh hukum;

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena mendalilkan diri selaku pembeli bahkan pemilik sedangkan status Penggugat terbukti hanya sebatas penyewa;
4. Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akte Perjanjian Sewa Nomor 09 dan Akte Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang di buat oleh dan ditandatangani Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kediri sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Patimura Nomor 57/53 dari keseluruhan bidang tanah sebagaimana di uraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan Kota Kediri, Surat Ukur Nomor 103 tanggal 5 Oktober 1987, Luas keseluruhan 2290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), yang saat ini di tempati oleh Tergugat I Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian sewa Nomor 09 dan Akte Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang di buat oleh dan ditandatangani Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kediri;
4. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi telah bersalah melakukan perbuatan melanggar hukum;
5. Menyatakan jual beli rumah antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Patimura Nomor 57/53 dari keseluruhan bidang tanah sebagaimana

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di uraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan Kota Kediri, Surat Ukur Nomor 103 tanggal 05 Oktober 1987, Luas keseluruhan 2290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), yang saat ini di tempati oleh Tergugat I Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian sewa Nomor 09 dan Akte Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang di buat oleh dan di hadapan Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kediri tidak sah;

6. Menyatakan Kuitansi tanda terima jual beli rumah tertanggal 27 Januari 1999 antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah di letakan adalah sah dan berharga;
8. Menghukum Tergugat I Rekonvensi membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan total seluruhnya Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan seketika pada saat putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap dan di laksanakan dengan sempurna;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Patimura Nomor 57/53 Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota Kediri (objek sengketa) yang di tempati oleh Tergugat I Rekonvensi untuk di serahkan kembali dalam keadaan baik sebagaimana sediakala, bebas hunian baik orang maupun barang kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik sah;
10. Menghukum Tergugat I Rekonvensi membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) yang harus di bayar secara tunai dan seketika pada saat putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan di laksanakan dengan sempurna;
11. Menghukum Tergugat I Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari untuk setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022

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

perkara ini pada saat putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

12. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Atau sekiranya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kediri telah memberikan Putusan Nomor 03/Pdt.G/2019/PN Kdr, tanggal 13 Juni 2019 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Akte Perjanjian Sewa Nomor 09 dan Akte Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang di buat oleh dan di tandatangani Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kediri Sah dan mengikat secara hukum;
- Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Patimura Nomor 57/53 dari keseluruhan bidang tanah sebagaimana di uraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan Kota Kediri, Surat Ukur Nomor 103 tanggal 5 Oktober 1987, Luas keseluruhan 2290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), yang saat ini di tempati oleh Tergugat I Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian sewa Nomor 09 dan Akte

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022

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)



Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang di buat oleh dan di tandatangani Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kediri;

- Menyatakan Tergugat I Rekonvensi telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan jual beli rumah antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Patimura Nomor 57/53 dari keseluruhan bidang tanah sebagaimana di uraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan Kota Kediri, Surat Ukur Nomor 103 tanggal 5 Oktober 1987, Luas keseluruhan 2290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), yang saat ini di tempati oleh Tergugat I Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian sewa Nomor 09 dan Akte Perjanjian *Addendum* No. 10 tanggal 26 Januari 1999, yang di buat oleh dan di hadapan Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kediri tidak sah;
- Menyatakan Kuitansi tanda terima jual beli rumah tertanggal 27 Januari 1999 antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi tidak sah dan batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat I Rekonvensi membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp23.328.000,00 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah), secara tunai dan seketika pada saat putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap dan di laksanakan dengan sempurna;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Patimura Nomor 57/53 Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota Kediri (objek sengketa) yang di tempati oleh Tergugat I Rekonvensi untuk di serahkan kembali dalam keadaan baik sebagaimana sediakala, bebas hunian baik orang maupun barang kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik sah;
- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp6.378.000,00 (enam juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 531/PDT/2019/PT SBY, tanggal 24 Oktober 2019 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 03/Pdt.G/2019/PN Kdr, tanggal 13 Juni 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Terbanding I, II, III, IV, V, VI semula Tergugat Konvensi I, II, III, IV, V, VI, Turut Terbanding II, III, V semula Turut Tergugat Konvensi II, III, V seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Terbanding I, II, III, IV, V, VI semula Tergugat Konvensi I, II, III, IV, V, VI adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 9 tanggal 26 Januari 1999 dan Akta Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang keduanya dibuat di hadapan Nunuk Endang Purwaningsih, S.H., Notaris di Kota Kediri;
4. Menyatakan Pembanding semula Penggugat adalah satu-satunya pengelola/yang menguasai objek sengketa yaitu tanah Negara sebagian bekas Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan-Kota Kediri, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 1987 Nomor 103 seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (dua ratus meter persegi) dari luas seluruhnya 2290 m^2 (dua ribu dua ratus

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



sembilan puluh meter persegi), atas nama ex pemegang hak Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw-1956 dan pemilik sah atas bangunan rumah yang berdiri di atasnya sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Wali Kota Kediri, setempat dikenal dengan sebutan rumah di Jalan Patimura Nomor 53 dahulu Nomor 57 Kota Kediri (Toko LT 2), dengan batas-batas: Utara: tanah Negara sebagian bekas HGB 253/Kel. Jagalan Kota Kediri; Timur: rumah yang dihuni Rudy Setijo; Selatan: Jalan Patimura Kota Kediri; Barat: rumah yang dihuni Ny. Janda Liaw Ing Kwan;

5. Menyatakan Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw yang didirikan tanggal 13 Oktober 1956 dengan Akta Nomor 11, dibuat di hadapan Meester Moeljadi Dwidjodarmo, Wakil Notaris di Kediri saat itu, selanjutnya berubah nama menjadi Yayasan Karya Hukum Abadi Dan Bakti Sosial Kediri telah bubar demi hukum sejak tanggal 6 Oktober 2008;
6. Menyatakan Yayasan "TJOH DJOE - HOO SOEN LAUW" yang didirikan tanggal 30 Mei 2014 dibawah Akta Nomor 03 dibuat di hadapan Nunuk Endang Purwaningsih, S.H., Notaris di Kota Kediri, bukan merupakan kelanjutan dari Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw Tahun 1956 yang didirikan tanggal 13 Oktober 1956 dibawah Akta Nomor 11 yang dibuat di hadapan Mr. Moeljadi Dwidjodarmo, Wakil Notaris di Kediri saat itu, yang telah bubar sejak tanggal 6 Oktober 2008;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku ketentuan pasal 5 ayat (2) Anggaran Dasar Yayasan "TJOH DJOE - HOO SOEN LAUW" yang didirikan tanggal 30 Mei 2014 dibawah Akta Nomor 03 dibuat di hadapan Nunuk Endang Purwaningsih, S.H., Notaris di Kota Kediri;
8. Menghukum Turut Terbanding I, II, III, IV, V semula Turut Tergugat I, II, III, IV, V untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Terbanding I, II, III, IV, V, VI/Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV, V, VI semula Tergugat Konvensi I, II, III, IV, V, VI, Turut Terbanding II, III/Penggugat Rekonvensi semula Turut Tergugat Konvensi II, III seluruhnya;



Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding I, II, III, IV, V, VI/Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV, V, VI semula Tergugat Konvensi I, II, III, IV, V, VI untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Pengadilan Tingkat Banding, yang dalam Pengadilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu) rupiah;

Menimbang bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3250 K/PDT/2020 tanggal 11 Desember 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon kasasi 1. AGUNG WIJAYANTO, 2. HARIANTO SAMUEL, 3. NONO PURNOMO SAMUEL, 4. SUJANTO SAMUEL, 5. WIBOWO RAHARJO, 6. LANNI HERAWATI, 7. SIANAWATI/SIANNE (Ny. Janda HAMKORO SAMUEL), 8. NUNUK ENDANG PURWANINGSIH, S.H., tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 531/PDT/2019/PT SBY tanggal 24 Oktober 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 03/Pdt.G/2019/PN Kdr, tanggal 13 Juni 2019;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Akte Perjanjian Sewa Nomor 09 dan Akte Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang di buat oleh dan di tandatangani Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kediri Sah dan mengikat secara hukum;
- Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Patimura Nomor 57/53 dari keseluruhan bidang tanah sebagaimana di uraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan Kota Kediri, Surat Ukur Nomor : 103 tanggal 5 Oktober 1987, Luas keseluruhan 2290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), yang saat ini ditempati oleh Tergugat I Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Nomor 09 dan Akte Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang di buat oleh dan di tandatangani Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kediri;
- Menyatakan Tergugat I Rekonvensi telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan jual beli rumah antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 200 m² (dua ratus meter persegi), yang di Jalan Patimura Nomor 57/53 dari keseluruhan bidang tanah sebagaimana di uraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan Kota Kediri, Surat Ukur Nomor 103 tanggal 05 Oktober 1987, Luas keseluruhan 2290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), yang saat ini ditempati oleh Tergugat I Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Nomor 09 dan Akte Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang di buat oleh dan di tandatangani Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kediri tidak sah;
- Menyatakan Kuitansi tanda terima jual beli rumah tertanggal 27 Januari 1999 antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi tidak sah dan batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat I Rekonvensi membayar ganti rugi materiil sebesar Rp23.328.000,00 (dua puluh tiga juta tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah), secara tunai dan seketika pada saat putusan perkara ini

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022

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

berkekuatan hukum tetap dan di laksanakan dengan sempurna;

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Patimura Nomor 57/53 Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kota Kediri (objek sengketa) yang di tempati oleh Tergugat I Rekonvensi untuk di serahkan kembali dalam keadaan baik sebagaimana sediakala, bebas hunian baik orang maupun barang kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik sah;
- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya; Dalam Konvensi Dan Rekonvensi
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3250 K/PDT/2020 tanggal 11 Desember 2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi pada tanggal 21 September 2021, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2021, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 26 Oktober 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Peninjauan Kembali Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Kdr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kediri, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 2 November 2021, kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 November 2021, yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 26 Oktober 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya memohon putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Bambang Suyanto;
- Membatalkan Putusan Kasasi Nomor 3250 K/PDT/2020 tanggal 11 Desember 2020, dan Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 03/Pdt.G/2019/PN Kdr, tanggal 13 Juni 2019;

Dan

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan Turut Tergugat II, III, V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 09 tanggal 26 Januari 1999 dan Akta Perjanjian *Addendum* Nomor 10 tanggal 26 Januari 1999, yang keduanya dibuat di hadapan Nunuk Endang Purwaningsih, Notaris di Kota Kediri;
4. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pengelola/ yang menguasai objek sengketa yaitu Tanah Negara sebagian bekas Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan-Kota Kediri, Surat Ukur tanggal 5 Oktober

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022

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)



1987 Nomor 103 seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (dua ratus meter persegi) dari luas seluruhnya 2290 m^2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), atas nama ex pemegang hak Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw-1956 dan pemilik sah atas bangunan rumah yang berdiri di atasnya sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Wali Kota Kediri, setempat dikenal dengan sebutan rumah di Jalan Patimura Nomor 53 dahulu Nomor 57 Kota Kediri (Toko LTT 2), dengan batas-batas :

- Utara : tanah Negara sebagian bekas HGB 253/Kel. Jagalan Kota Kediri;
 - Timur : rumah yang dihuni Rudi Setijo;
 - Selatan : Jalan Patimura Kota Kediri;
 - Barat : rumah yang dihuni Ny. Janda Liaw Ing Kwan;
5. Menyatakan Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw yang didirikan tanggal 13 Oktober 1956 dengan Akta Nomor 11, dibuat di hadapan Meester Moeljadi Dwidjodarmo, Wakil Notaris di Kediri saat itu, selanjutnya berubah nama menjadi Yayasan Karya Hukum Abadi Dan Bakti Sosial Kediri telah bubar demi hukum sejak tanggal 6 Oktober 2008;
6. Menyatakan Yayasan "TJOH DJOE-HOO SOEN LAUW" yang didirikan tanggal 30 Mei 2014 dibawah Akta Nomor 03 dibuat di hadapan Nunuk Endang Purwaningsih, SH., Notaris di Kota Kediri, bukan merupakan kelanjutan dari Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw Tahun 1956 yang didirikan tanggal 13 Oktober 1956 dibawah Akta Nomor 11 yang dibuat di hadapan Mr. Moeljadi Dwidjodarmo, Wakil Notaris di Kediri saat itu, yang telah bubar sejak tanggal 6 Oktober 2008;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku ketentuan Pasal 5 ayat (2) Anggaran Dasar Yayasan "TJOH DJOE-HOO SOEN LAUW" yang didirikan tanggal 30 Mei 2014 dibawah Akta Nomor 03 dibuat di hadapan Nunuk Endang Purwaningsih, SH., Notaris di Kota Kediri;
8. Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV, V untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI Konvensi dan Turut Tergugat II, III, V Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV, V, VI untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Memberi putusan lain yang seadil-adilnya berdasarkan rasa keadilan yang benar (*naar goede justitie rechtsdoen*);

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

- Bahwa tidak ada bukti baru yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo*;
- Bahwa setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali, dan kontra memori peninjauan kembali dari Para Termohon Peninjauan Kembali, dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Juris* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut;
- Bahwa kedudukan Penggugat atas objek sengketa dalam perkara ini adalah penyewa, yaitu menyewa dari Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw melalui Hamkoro Samuel, S.H., berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09 dan Perjanjian Addendum Nomor 10 tanggal 25 Januari 1999;
- Bahwa status penyewa tidak dapat berubah menjadi pemilik tanpa adanya perbuatan peralihan hak secara sah dari pemiliknya;
- Bahwa ternyata dalam kurun waktu penguasaan tersebut tidak terdapat peralihan hak atas objek sengketa dari pemegang hak Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw kepada Penggugat sehingga berakhirnya masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 253/Kelurahan Jagalan, Kota Kediri atas nama Yayasan Tjoh Djoe Hoo Soen Lauw tidak serta merta merubah kedudukan Penggugat sebagai penyewa menjadi pemilik;
- Bahwa adapun alasan keberatan Para Pemohon Peninjauan Kembali

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



yang lainnya pada dasarnya telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris*, dan hanya merupakan perbedaan pendapat dalam menilai fakta persidangan, bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **BAMBANG SUYANTO** tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **BAMBANG SUYANTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 30 Mei 2022 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, 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 Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 329 PK/Pdt/2022



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

dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Slamet Supriyono, S.H.,
M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

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

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Ttd/. Slamet Supriyono, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

| | |
|--|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi Peninjauan Kembali | <u>Rp2.480.000,00</u> |
| Jumlah | <u>Rp2.500.000,00</u> |

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