



**P U T U S A N**

**No. 2849 K/Pdt/2008**

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

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

NY. ZAIBUNNISA, bertempat tinggal di Jalan Nias No. 38 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada M.N. EFFENDI, SH. dan M. NAZAR, SH., Advokat/Konsultan Hukum "M.N. EFFENDI, SH. & Rekan, berkantor di Jalan Gubeng Jaya II No. 15 Surabaya ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. Ny. Rr. Hj. SOELISTYANINGSIH,
  2. DEBBY FIROEZA INDIANY,
  3. DEVI ABEETA BEVI,  
Ketiganya bertempat tinggal di Jalan Kawi No. 29 Malang ;
  4. DINO MIAN PAHLEVI, bertempat tinggal di Jalan Nias No. 38 Surabaya ;
  5. DEBRA LUKITASARI,
  6. DIBA DHAMAYANTI YASMIN,
  7. DESFANDIARY BACHTIAR,  
Ketiganya bertempat tinggal di Jalan Kawi No.29 Malang ;
  8. DELYZAH INDIRA MUMTAZ, bertempat tinggal di Jalan Siwalankerto No. 37 Surabaya ;
- Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding ;

d a n :

KEPALA BALAI HARTA PENINGGALAN SURABAYA, berkantor di Jalan Raya Juanda Sedati, Sidoarjo ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/dan Turut Termohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dahulu Tergugat II di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

- I. PERBUATAN TERGUGAT I MENEMPATI DENGAN TANPA ALAS HAK ATAS SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN DI JL. NIAS NO. 38 SURABAYA DENGAN PERMOHONAN PENETAPAN KEADAAN TIDAK HADIR TERHADAP SDR. KUS HARDIMAN CS, MERUPAKAN TINDAKAN MELANGGAR HUKUM.

Bahwa Para Penggugat adalah isteri dan anak-anak dari H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum) yang telah meninggal di Surabaya pada tanggal 16 Januari 1990 dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 490/Pdt.P/1990/PN.Sby, tertanggal 20 Maret 1990, Para Penggugat adalah sebagai ahli waris yang sah dari H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum) ;

Bahwa H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum), semasa hidupnya dan selama perkawinannya dengan Ny. Rr. Hj. SOELISTYANINGSIH, telah membeli secara sah sebidang tanah dan bangunan yang setempat dikenal dan terletak di Jl. Nias No. 38 Surabaya, sebagaimana diuraikan dalam tanah negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 89 sisa/ Lingkungan Gubeng, Surat Ukur No. 306 tanggal 26 Juli 1910, seluas 626 m<sup>2</sup>, dari jumlah keseluruhan seluas 1.754 m<sup>2</sup>, yang dibeli dari Tuan MURTI TUNGGA TJANDRA Cs, yaitu berdasarkan Akte Perjanjian Jual Beli No. 197 tertanggal 30 April 1981, yang dibuat di hadapan Stefanus Sindunatha, SH, Notaris di Surabaya ;

Bahwa dengan tanpa alas hak yang sah, baik dari pemilik sebelumnya maupun dari Para Penggugat, sejak tahun 1987, Tergugat I telah "menempati tanah dan bangunan di Jl. Nias No. : 38 Surabaya. Meskipun sudah berulang kali baik secara lisan maupun tertulis, Para Penggugat telah meminta kepada Tergugat I agar meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, tetapi ternyata permintaan Para Penggugat tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat I ;

Bahwa lebih dari itu, tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum), Tergugat I secara diam-diam dan melawan hukum, pada tanggal 8 Pebruari 1995 telah mengajukan permohonan tentang keadaan tidak hadir (afwezigheid) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dan terdaftar dalam perkara No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby, terhadap : Kus

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hardiman, Darsono Handojo, Ivan Nurhansah, Murti Tunggal Tjandra, Soehardjo Handjono, Koma Handojo, Hedy, dan Haniati Hanafi ;

Bahwa permohonan tentang keadaan tidak hadir (afwezigheid) yang diajukan oleh Tergugat I tersebut adalah berkaitan dengan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Nias No.38 Surabaya. Padahal bi-dang tanah dan bangunan a quo, merupakan milik sah dari suami dan orang tua Para Penggugat yaitu H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum) ;

Bahwa dari permohonan keadaan tidak hadir (afwezigheid) yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby, telah khilaf karena pada tanggal 6 Juli 1995 telah menjatuhkan penetapan yang burbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

- Mengabulkan permohonan Pemohon (dalam hal ini Ny. ZAIBUNNISAH Tergugat) ;
- Menyatakan bahwa : Kus Hardiman , Darsono Handoja ; Ivan Nurhansah, Murti Tunggal Tjandra, Soehardjo Handjono, Koma Handjono, Hedy dan Haniati Hanafi atau ahli warisnya dalam keadaan tidak hadir ;
- Menunjuk Balai Harta Peninggalan Surabaya untuk mewakili kepentingan dari orang yang dalam keadaan tidak hadir tersebut ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Pemohon sebesar Rp.55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah) ;

Bahwa mengingat : Kus Hardiman ; Darsono Handojo; Ivan Nurhansah ; Murti Tunggal Tjandra ; Soehardjo Handjono, Koma Handjono ; Hedy dan Haniati Hanafi, pada tanggal 30 April 1981 telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terlelak di Jl. Nias No. 38 Surabaya, kepada H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum) dan H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum) masih mempunyai ahli waris yang mampu dan berhak mengurus serta mewakili harta kekayaan yang ditinggalkan, maka permohonan penetapan tentang keadaan tidak hadir (afwezigheid) yang telah diajukan oleh Tergugat I jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 463 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

Bahwa permohonan penetapan Tergugat I tentang keadaan tidak hadir (afwezigheid) dari : Kus Hardiman ; Darsono Handojo, Ivan Nurhansah, Murti Tunggal Tjandra, Soehardjo Handjono, Koma Handjono, Hedy dan Haniati Hanafi, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya yang

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan supaya Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby., tertanggal 6 Juli 1995 menjadi batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

Konsekuensi yuridisnya, segala tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang berdasarkan kepada Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby, tertanggal 6 Juli 1995, menjadi tidak sah ;

Bahwa perbuatan Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam posita angka 3 gugatan ini, juga merupakan perbuatan melawan hukum, maka patut kiranya agar Pengadilan Negeri Surabaya juga memerintahkan dan menghukum Tergugat I atau pihak ketiga yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk segera meninggalkan dan mengosongkan bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No. 38 Surabaya, dari penghunian maupun seluruh barang-barang, dalam keadaan baik, selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan. Jika diperlukan, akan dilakukan dengan upaya paksa dengan meminta bantuan kepada pihak berwenang ;

## II. PERBUATAN TERGUGAT II MEWAKILI ORANG YANG KEADAAN TIDAK HADIR YAITU SDR. KUS HARDIMAN CS DAN MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA SERTA MENERIMA UANG SEWANYA, MERUPAKAN TINDAKAN MELANGGAR HUKUM.

Bahwa setelah terbitnya Penetapan No.201/Pdt.G/1995/PN.Sby, tertanggal 6 Juli 1995 a quo, pada tanggal 20 Juli 1995, Tergugat II secara resmi melakukan pencatatan dan mewakili Kus Hardiman Cs untuk mengurus sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No. 38 Surabaya ;

Bahwa pada tanggal 26 Juli 1995 antara Tergugat II dan Tergugat I telah melakukan perjanjian sewa-sewa, dengan beberapa hal pokok yang diatur yaitu sebagai berikut :

- a. Perjanjian sewa menyewa berlangsung sejak tanggal 6 Juli 1995.
- b. Pihak Kedua (Tergugat I) berjanji akan membeli bangunan rumah tersebut paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak surat ijin pelaksanaan penjualan dari Menteri Kehakiman RI.

Dengan biaya sewa terhitung mulai bulan Juli 1995 sampai dengan bulan Juni 1996 (12 bulan x Rp.75.000,-) yang telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah sebesar Rp.900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah).

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

### 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 Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby. tertanggal 6 Juli 1995 tersebut, baru Penggugat ketahui pada saat Tergugat II akan melaksanakan jual beli dengan Tergugat I, yaitu setelah terbitnya Izin Pelaksanaan Penjualan dari Menteri Kehakiman R.I, No. C2.HT.05.15-05 tertanggal 9 April 1998 atas permintaan Tergugat II ;

Bahwa perbuatan Tergugat II mewakili kepentingan orang yang tidak hadir dari Kus Hardiman Cs, melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat I dan menerima uang sewanya, sebagaimana disebutkan dalam posita angka 7 dan 8 gugatan ini, adalah merupakan tindakan melanggar hukum (onrechmatige overheid daad). Padahal, sepatutnya dan selayaknya, sebelum melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum tersebut Tergugat II harus melakukan pengecekan dan penelitian kepada instansi terkait ;

Oleh karena tindakan Tergugat II adalah melanggar hukum, maka Para Penggugat mohon agar seluruh tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat II dengan mendasarkan kepada Penetapan No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby. tertanggal 6 Juli 1995, menjadi batal demi hukum, atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

### III. KERUCIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIDERITA OLEH PARA PENGGUGAT SEBAGAI AKIBAT DARI PERBUATAN MELANGGAR HUKUM DARI TERGUGAT I DAN TERGUGAT II.

Bahwa dari perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan cara menempati dan/atau menghuni tanah dan rumah di Jl. Nias No. 38 Surabaya, tanpa alas hak yang sah dan mengajukan permohonan tidak hadir (afwezigheid) dalam perkara No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby., tertanggal 6 Juli 1995, Para Penggugat merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil. Kerugian materiil, karena rumah yang seharusnya dapat merupakan tambahan penghasilan dengan cara disewakan, ternyata tidak dapat dilakukan karena masih dihuni dan ditempati oleh Tergugat I. Kerugian immateriil karena Para Penggugat mengalami ketidaknyamanan, tekanan berat dan stress yang berkepanjangan untuk mengurus perkara ini sehingga mengganggu aktifitas sehari-hari. Dengan rincian kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut :

#### a. Kerugian materiil :

- Jika rumah disewakan selama 3 tahun mulai bulan Januari tahun 1987 s/d bulan Januari tahun 1990

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

#### 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

dengan nilai sewa Rp 20.000.000,- setiap tahun ..... Rp. 60.000.000,-

- Jika rumah disewakan selama 10 tahun mulai bulan

Januari tahun 1990 s/d bulan Januari tahun 2000

dengan nilai sewa Rp.25.000.000,- setiap tahun .... Rp.250.000.000,-

- Jika rumah disewakan selama 6 tahun mulai bulan

Januari tahun 2000 s/d bulan Januari tahun 2006

setiap tahun ..... Rp.180.000.000,-

Rp.490.000.000,-

(empat ratus sembilan puluh juta rupiah)

- Ditambah dengan nilai sewa untuk setiap tahun keterlambatan mulai tahun 2006 oleh Tergugat I menyerahkan tanah dan rumah di Jl. Nias No. 38 Surabaya, dengan nilai sewa sebesar Rp.30.000.000,- setiap tahun ;

## b. Kerugian immateriil :

Sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I a quo, Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil sebagaimana disebutkan dalam posita angka 11 gugatan ini, maka patut kiranya agar Tergugat I dihukum untuk membayar kepada Para Penggugat kerugian materiil sebesar Rp.490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) ditambah dengan Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap tahun mulai tahun 2006 dalam hal Tergugat I alpa menyerahkan tanah dan bangunan Jl. Nias No. 38 Surabaya, dan kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), secara seketika dan sekaligus dalam waktu selambat-lambat 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan ;

Bahwa perbuatan Tergugat II menerima uang sewa dari Tergugat I adalah melanggar hukum (onrechtmatige overheid daad), karena pembayaran tersebut adalah menjadi hak dari Para Penggugat I . Oleh karena itu, selayaknya dan sepatutnya jika Tergugat II dihukum untuk mengembalikan kepada Para Penggugat biaya sewa yang telah diterima dari Tergugat I yaitu sebesar Rp.900.000,- (sembilan ratus rupiah), secara tunai dan sekaligus ; Ditambah dengan biaya sewa terhitung mulai bulan Juli 1996 sampai dengan bulan Juli 2006 atau 120 bulan, dengan perhitungan biaya sewa sebesar Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) setiap bulan yaitu sebesar Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah) ;

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

### 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

Ditambah lagi dengan bunga sebesar 2 % setiap bulan terhitung sejak tahun 1995 sampai dengan Tergugat II menyerahkan secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat dalam waktu selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan ;

## IV. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA.

Bahwa gugatan ini diajukan dengan berdasarkan kepada bukti-bukti yang sah dan otentik menurut hukum, maka sangat beralasan hukum jika Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya cq Majelis Hakim Yang Mengadili Perkara ini agar memberikan putusan dengan amar yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan/atau perlawanan (verzet) – uitvoerbeaar bij voorraad ;

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, Penggugat mohon agar Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, berkenan untuk segera menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini selanjutnya menjatuhkan putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad dan onrechtmatige overheids daad) yang merugikan Para Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah merupakan ahli waris yang sah dari H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum) ;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No.38 Surabaya ; sebagaimana terurai dalam tanah negara bekas Hak Guna Bangunan No. 89 sisa/ Lingkungan Gubeng, Surat Ukur No. 306 tahun 1910, seluas 626 m<sup>2</sup> ;
5. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995 /PN.Sby, tanggal 6 Juli 1995, batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
6. Menyatakan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 26 Juli 1995, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
7. Menyatakan seluruh tindakan Tergugat I dan Tergugat II lainnya yang berdasarkan kepada Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby. tanggal 6 Juli 1995, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

### 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)



8. Menghukum kepada Tergugat I maupun pihak ketiga yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk segera meninggalkan dalam keadaan kosong dan baik, dari penghunian atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No. 38 Surabaya, selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan. Jika diperlukan dapat dengan bantuan aparat yang berwenang ;
9. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat seluruh kerugian yang diderita baik kerugian materiil dan immateriil, yaitu sebagai berikut :
  - a. Kerugian materiil :
    - Jika rumah disewakan selama 3 tahun mulai bulan Januari tahun 1987 s/d bulan Januari tahun 1990 dengan nilai sewa Rp 20.000.000,- setiap tahun ..... Rp. 60.000.000,-
    - Jika rumah disewakan selama 10 tahun mulai bulan Januari tahun 1990 s/d bulan Januari tahun 2000 dengan nilai sewa Rp.25.000.000,- setiap tahun .... Rp.250.000.000,-
    - Jika rumah disewakan selama 6 tahun mulai bulan Januari tahun 2000 s/d bulan Januari tahun 2006 setiap tahun ..... Rp.180.000.000,-  
Rp.490.000.000,-  
(empat ratus sembilan puluh juta rupiah)
    - Ditambah dengan nilai sewa untuk setiap tahun keterlambatan mulai tahun 2006 oleh Tergugat I menyerahkan tanah dan rumah di Jl. Nias No. 38 Surabaya, dengan nilai sewa sebesar Rp.30.000.000,- setiap tahun ;
  - b. Kerugian immateriil :  
Sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;  
Secara seketika dan sekaligus, dalam waktu selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan ;
10. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan dalam menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No. 38 Surabaya kepada Para Penggugat, terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan ;
11. Menghukum kepada Tergugat II untuk menyerahkan kepada Para Penggugat uang sewa yang telah diterima dari Tergugat I sebesar Rp.9.900.000,- (sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah), ditambah dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunga sebesar 2% perbulan terhitung sejak tahun 1995, secara seketika dan sekaligus, selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan ;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, perlawanan dan/atau verzet (uitvoerbaar bij voorraad) ;

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU : apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan kebenaran (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

## TERGUGAT I :

Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat karena gugatannya tidak mempunyai dasar hukum yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak ;

Bahwa tidak terbukti Para Penggugat sebagai pemegang hak guna bangunan dan mempunyai hak atas tanah yang digugat ;

Bahwa Para Penggugat mendalilkan memperoleh hak dari Murti Tunggal Tjandra Cs, sejak tanggal 30 April 1981 ; Apakah Murti Tunggal Tjandra Cs. mempunyai hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Nias No. 38 Surabaya dimaksud ? dan apakah mempunyai hak/berhak untuk menjual ;

Bahwa Para Penggugat mengaku mempunyai hak guna bangunan atas tanah negara yang digugat, sejak kapan terdaftar di Kantor Pertanahan ;

Bahwa Murti Tunggal Tjandra Cs. tidak pernah menempati/bertempat tinggal di Jalan Nias No. 38 Surabaya ;

Bahwa Murti Tunggal Tjandra Ca. tidak pernah menyerahkan tanah dan bangunan rumah di Jalan Nias No.38 Surabaya kepada Para Penggugat, sehingga sepatutnya ditarik sebagai pihak ke dalam perkara ini, sebagai Tergugat atau Turut Tergugat ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 445/Pdt.G/2006/PN.SBY. tanggal 15 Februari 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

### 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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Para Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum) ;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No.38 Surabaya, sebagaimana terurai dalam Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 89 sisa/ Lingkungan Gubeng Surat Ukur No. 306 Tahun 1910 seluas 626 M2 ;
5. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby, tanggal 6 Juli 1995 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menyatakan Perjanjian Sewa - Menyewa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 26 Juli 1995 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
7. Menyatakan seluruh tindakan Tergugat I dan Tergugat II lainnya yang mendasarkan kepada Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby. tanggal 6 Mei 1995 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
8. Menghukum kepada Tergugat I maupun pihak ketiga yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk segera meninggalkan dalam keadaan kosong dan baik dari penghunian atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No. 38 Surabaya selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan dan menyerahkan kepada Para Penggugat, jika diperlukan dapat dengan bantuan aparat yang berwenang ;
9. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat seluruh kerugian yang diderita yaitu kerugian materiil berupa sewa rumah sejumlah Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah), secara seketika dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara dibacakan ;
10. Menghukum kepada Tergugat II untuk menyerahkan kepada Para Penggugat uang sewa yang telah diterima dari Tergugat I sebesar Rp. 9.900.000,- (sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 2% per bulan terhitung sejak tahun 1995 secara seketika dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini di bacakan ;

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

#### 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

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, Perlawanan dan/atau Verset (uitvoerbaar bij voorraad) ;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 415.000.- (empat ratus lima belas ribu rupiah) ;
13. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan putusan No. 117/Pdt/2008/PT.SBY. tanggal 22 Mei 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pihak Tergugat I Pembanding tersebut di atas ;
- menguatkan dengan perbaikan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Pebruari 2007 Nomor : 445/Pdt.G/2006/PN.Sby., yang dimintakan banding tersebut sekedar mengenai amar putusan pada point 4 (empat), yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Para Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari H. ABDUL GAFUR YAHYA (almarhum) ;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah selaku pemegang hak atas tanah ex Hak Guna Bangunan (HGB) No. 89 sisa / Lingkungan Gubeng, Surat Ukur No. 306 tahun 1910, seluas 626 m2 (berdasarkan Akte / Perjanjian Jual - Beli No. 197, tanggal 30 April 1981), yang berhak memperoleh prioritas utama kepemilikan atas tanah sengketa tersebut, dan pemilik sah bangunan yang terletak / berada / berdiri di atas tanah itu ;
5. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.201/Pdt.P/ 1995/ PN.Sby, tanggal 6 Juli 1995, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menyatakan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 26 Juli 1995 tidak mempunyai hukum mengikat ;

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

#### 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. Menyatakan seluruh tindakan Tergugat I dan Tergugat II lainnya yang mendasarkan kepada Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby. tanggal 6 Juli 1995 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
8. Menghukum kepada Tergugat I maupun pihak ketiga yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk segera meninggalkan dalam keadaan kosong dan baik dari penghunian atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Nias No. 38 Surabaya selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan dan menyerahkan kepada Para Penggugat, jika diperlukan dapat dengan bantuan aparat yang berwenang ;
9. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar kepada Para Penggugat seluruh kerugian yang diderita yaitu kerugian materiil berupa sewa rumah sejumlah Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah), secara seketika dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara dibacakan ;
10. Menghukum kepada Tergugat II untuk menyerahkan kepada Para Penggugat uang sewa yang telah diterima dari Tergugat I sebesar Rp. 9.900.000,- (sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 2% per bulan terhitung sejak tahun 1995 secara seketika dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan ;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, perlawanan dan / atau verset (uitvoerbaar bij voorrad) ;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 415.000,- (empat ratus lima belas ribu rupiah) ;
13. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 20 Agustus 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2008) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 01 September 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.445/Pdt.G/2006/PN.SBY. jo No.117/PDT/2008/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 September 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 11 September 2008 dan tanggal 23 September 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 17 September 2008 ;

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

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

1. Bahwa seperti diketahui Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Tanggal 22 Juli 2008 No. 117/Pdt/2008/PT.SBY sebagaimana dinyatakan dalam amar putusannya, telah menguatkan dengan perbaikan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Februari 2007 No. 455/Pdt.G/2006/PN.SBY yang dimintakan banding sekedar mengenai amar putusan pada point No. 4 ;
2. Bahwa bunyi Putusan PT Jatim di Surabaya tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I Tanggal 20 Agustus 2008 ;
3. Bahwa Pemohon Kasasi I berkeberatan terhadap Putusan tersebut untuk itu Pemohon Kasasi mengajukan permohonan Kasasi sekaligus mengajukan Memori Kasasi pada tanggal 1 September 2008 ;
4. Bahwa dengan demikian permohonan Kasasi dan Memori Kasasi ini diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara sebagaimana ditentukan menurut undang-undang sehingga karenanya permohonan kasasi dan memori kasasi ini dapat diterima ;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tanggal 22 Juli 2008 No. 117/Pdt.G/2008/PT.SBY amarnya berbunyi sebagai berikut ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pihak Tergugat I - Pembanding tersebut diatas ;
- Menguatkan dengan perbaikan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Februari 2007 Nomor ; 445/Pdt.G/2006/PNSby., yang dimintakan banding tersebut sekedar mengenai amar putusan pada point 4 (empat), yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut ;

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

### 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

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Para Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari H. ABDUL GAFUR YAHYA (Almarhum) ;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah selaku pemegang hak atas tanah ex Hak Guna Bangunan No. 89 sisa / Lingkungan Gubeng, Surat ukur No. 306 tahun 1910, seluas 626 m2 (berdasarkan akte / perjanjian Jual-Beli No. 197, tanggal 30 April 1981), yang berhak memperoleh prioritas utama kepemilikan atas tanah sengketa tersebut, dan pemilik sah bangunan yang terletak / berada / berdiri di atas tanah tersebut ;
5. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.201/ Pdt.P/ 1995/PN.Sby. tanggal 6 Juli 1995, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menyatakan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 26 Juli 1995 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
7. Menyatakan seluruh tindakan Tergugat I dan Tergugat II lainnya yang mendasarkan kepada Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201 /Pdt.P/1995/PN.Sby. tanggal 6 Juli 1995 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
8. Menghukum kepada Tergugat I maupun pihak ketiga yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk segera meninggalkan dalam keadaan kosong dan baik dari penghunian atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No.38 Surabaya selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan dan menyerahkan kepada Para Penggugat, jika diperlukan dapat dengan bantuan aparat yang berwenang ;
9. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar kepada para Penggugat seluruh kerugian yang diderita yaitu kerugian berupa sewa menyewa rumah sejumlah Rp. 490.000.000,- (Empat ratus sembilan puluh juta rupiah), secara seketika dan sekaligus dalam waktu selambat-

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

### 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

lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara dibacakan ;

10. Menghukum kepada Tergugat II untuk menyerahkan kepada para Penggugat uang sewa yang telah diterima dari Tergugat I sebesar Rp.9.900.000,- (sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 2 % perbulan terhitung sejak tahun 1995 secara seketika dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara dibacakan ;

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, perlawanan dan / atau verzet (uitvoerbaar bij voorrad) ;

12. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 415.000,- (empat ratus lima belas ribu rupiah) ;

13. Menolak gugatan Para Penggugat selain selebihnya ;

6. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Februari 2008 No.455/Pdt.G/2006/PA.SBY, amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dan Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;  
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Para Penggugat dalam perkara ini ;

3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari H. ABDUL GAFUR YAHYA (Almarhum) ;

4. Menyatakan Para Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No.38 Surabaya, sebagaimana terurai dalam Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No, 89 sisa / Lingkungan Gubeng, Surat ukur No. 306 tahun 1910, seluas 626 m2 ;

5. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995 /PN.Sby, tanggal 6 Juli 1995, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

#### 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

6. Menyatakan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 26 Juli 1995 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
7. Menyatakan seluruh tindakan Tergugat I dan Tergugat II lainnya yang berdasarkan kepada Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 201/Pdt.P/1995/PN.Sby. tanggal 6 Juli 1995 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
8. Menghukum kepada Tergugat I maupun pihak ketiga yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk segera meninggalkan dalam keadaan kosong dan baik dari penghunian atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Nias No.38 Surabaya selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan dan menyerahkan kepada Para Penggugat, jika diperlukan dapat dengan bantuan aparat yang berwenang ;
9. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar kepada para Penggugat seluruh kerugian yang diderita yaitu kerugian berupa sewa menyewa rumah sejumlah Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah), secara seketika dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara dibacakan ;
10. Menghukum Kepada Tergugat II untuk menyerahkan kepada para Penggugat uang sewa yang telah diterima dari Tergugat I sebesar Rp. 9.900.000,- (sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 2 % perbulan terhitung sejak tahun 1995 secara seketika dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dalam perkara dibacakan ;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, perlawanan dan / atau verzet (uitvoerbaar bij voorraad) ;
12. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 415.000,- (empat ratus lima belas ribu rupiah) ;
13. Menolak gugatan Para Penggugat selain selebihnya ;
7. Bahwa Tergugat I / Pemohon Kasasi menolak / berkeberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut karena Para Pemohon Kasasi berpendirian bahwa ;
  - a. Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum.

Hal. 16 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

#### 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

- b. Pengadilan Tinggi Surabaya tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukumnya.
8. Bahwa Sertifikat HGB No. 89 atas tanah di Jalan Nias No.38 Surabaya telah berakhir pada tanggal 24 September 1980 (Bukti P-4) ;
- 8.1.Bahwa dengan demikian, maka hak kepemilikan atas tanah tersebut oleh pemiliknya (Soelistyaningsih, dkk) telah hilang (gugur). Oleh karena itu hak kepemilikan oleh Soelistyaningsih, dkk juga hapus sejak tanggal 24 September 1980 (karena tidak diperpanjang oleh pemiliknya) ;
- 8.2.Bahwa oleh karenanya, maka jual beli tanah antara H.Abdul Gafur Yahya (sebagai pembeli) dengan MURTI TUNGGAL TJANDRA (Penjual) yang dilakukan pada tanggal 30 April 1981 (yaitu setelah hilang / gugurnya kepemilikan MURTI TUNGGAL TJANDRA terhadap tanah tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku, sebab MURTI TUNGGAL TJANDRA sudah bukan sebagai pemilik tanah ;
- 8.3.Bahwa karena jual beli tanah tersebut antara MURTI TUNGGAL TJANDRA dengan H. Abdul Gofur pada tanggal 30 April 1981 adalah tidak sah, maka Para Penggugat juga tidak mempunyai hak atas tanah tersebut (sekali pun sebagai ahli waris dari H. Abdul Gofur - Quad Non) dan tidak berhak memperoleh prioritas utama. kepemilikan tanah sengketa tersebut ;
- 8.4.Bahwa Para Penggugat juga bukan pemilik sah atas bangunan yang terletak/berada/berdiri di atas tanah tersebut, sebab H. Abdul Gofur tidak pernah membeli bangunan tersebut dari siapapun ;
- 8.5.Bahwa sebaliknya pada tanggal 6 Juli 1995 Kus Hardiman, Darmo Handojo, Joan Nurhansah, Murti Tunggal Tjandra, Suhardjo Hardjono, Koma Handjono, Hedi dan Haniati (Selaku pemilik bangunan, memang dalam keadaan tidak hadir / dalam keadaan tidak ada / Afwezigheid ) ; maka penetapan Afwezigheid dari Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 6 Juli 1995 No.20I/Pdt.G/1995/PN.Sby tersebut sudah sah dan mempunyai kekuatan hukum berlaku ;
- 8.6.Bahwa dengan demikian, hubungan sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
9. Bahwa oleh karenanya, maka terbukti bahwa judex facti telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak cukup dalam memepertimbangkan hukumnya ;

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

#### 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

10. Bahwa oleh karena itu, cukup alasan dan tepat apabila Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tanggal 22 Juli 2008 No. 117/Pdt/2008/PT.SBY dinyatakan dibatalkan ;

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

- Bahwa adapun keberatan permohonan kasasi tersebut, tidak dapat dibenarkan karena *judex facti* tidak salah dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar ;
- Bahwa sedang keberatan selanjutnya juga tidak dapat dibenarkan karena hal tersebut adalah merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud Pasal 30 Undang-Undang No 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : NY. ZAIBUNNISA tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : NY. ZAIBUNNISA tersebut ;

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 13 Juli 2010 oleh H. Mansur Kartayasa, SH.MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Abbas Said, SH.MH. dan R. Imam Harjadi, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Emilia Djajasubagia, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

H. Abbas Said, SH.MH.

ttd./

R. Imam Harjadi, SH.MH.

Ketua :

ttd./

H. Mansur Kartayasa, SH.MH.

Biaya-Biaya :

1. Meterai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....	Rp. 1.000,-
3. Administrasi <u>Kasasi</u> .....	Rp.493.000,-
Jumlah	Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./

Emilia Djajasubagia, SH.MH.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Soeroso Ono, SH.MH.  
Nip : 040044809

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008



Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.MH.  
NIP : 040 044 809

**PT/JUDEX FACTIE TELAH TEPAT :**

Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi...../Judex factie tidak salah menerapkan hukum ;

**PENILAIAN HASIL PEMBUKTIAN ( PHP ) :**

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan hukum ;

**PHP Versi Pak Bandung**

Bahwa pertimbangan Judex Factie sudah tepat dan benar, lagi pula hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat

Hal. 20 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 tahun 1985) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 tahun 2005 ;

## PHP (VERSI PAK MULYADI, SH.MH)

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum pembuktian, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 tahun 1985) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 tahun 2005 ;

## IRRELEVANT

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena keberatan itu tidak mengenai apa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini (Irrelevant) ;

## PERTIMBANGAN NOVUM :

Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena keberatan tersebut tidak pernah dikemukakan baik pada pemeriksaan tingkat pertama maupun

Hal. 21 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pada pemeriksaan tingkat banding dan tidaklah pada tempatnya untuk diajukan pemeriksaan dalam tingkat kasasi, maka keberatan serupa dianggap novum ;

### **PRODEO :**

Bahwa dalam perkara ini Mahkamah Agung dapat mengizinkan kepada Pemohon Kasasi untuk tidak membayar biaya perkara ;

Hal. 22 dari 19 hal. Put. No. 2849 K/Pdt2008

#### 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)