



**P U T U S A N**

**No. 428 K/Pdt/2009**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. ALEX SETIA BUDI, bertempat tinggal di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joni Iwansyah, S.H., M.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Darmo Kali No. 5 C Surabaya,
2. KEPALA BALAI HARTA PENINGGALAN SURABAYA, berkedudukan di Jalan Raya Juanda Sedati, Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nurhendro Putranto, S.H., M.Hum., Advokat, berkantor di Jalan Manyar Kartika V/17 Surabaya, Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat dan Turut Tergugat II/ para Pemanding ;

m e l a w a n :

Drs. MUHAMMAD KIROM, bertempat tinggal di Jalan Carikan No. IV/15 RT.006/RW.005, Kelurahan Alun-Alun Contong, Surabaya,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n :

WALIKOTAMADYA SURABAYA Cq. KEPALA BADAN PENGELOLAAN TANAH DAN BANGUNAN KOTA SURABAYA dengan hormat KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN PENYEHATAN LINGKUNGAN KOTA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya,

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Tergugat serta Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat I dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Turut Tergugat II di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 428 K/Pdt/2009



atas dalil-dalil :

bahwa semasa hidupnya H. Abdul Kahar bin H. Mohammad Said Djanuddin menikah dengan Hj. Aminah yang keduanya telah meninggal dunia. H. Abdul Kahar bin H. Mohammad Said Djanuddin meninggal pada tanggal 27 Juli 1930 sedangkan Hj. Aminah meninggal pada tanggal 16 Maret 1976, dan dalam pernikahan tersebut lahir 4 (empat) orang anak, yaitu : H. Chasan Alwan alias Machin, H. Abdul Manan alias Djakfar, Hj. Chadijah dan Hj. Fatma ;

bahwa sejak H. Abdul Kahar masih hidup adalah pemilik sah tanah dan bangunan di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 April 1917 No. 424 bagian dari sebidang tanah Verponding No. 1484 dengan Surat Ukur tertanggal 26 Maret 1884 No. 41, dengan luas  $\pm 1.369 \text{ M}^2$  yang dibuat di hadapan Notaris Benyamin Ter Kuile yang diketahui oleh Mr. Federik Daniel Edward Van Osgenbruggen, Hakim Komisaris Pengadilan di Surabaya tanggal 27 April 1917 (Bukti P-1a) serta berdasarkan Surat Pendaftaran Tanah No. 527/1971 dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Tanah Surabaya (Bukti P-1b) ;

bahwa berdasarkan putusan Raad Agama Islam Kabupaten Surabaya tanggal 17 Maret 1932 H. Abdul Kahar telah meninggal dunia di Kampung Kawatan Pasar Besar pada tanggal 27 Juli 1930 dengan meninggalkan 5 (lima) ahli waris (Bukti P-2) yaitu : H. Aminah (istri), H. Chasan Alwan alias Machin, H. Abdul Manan alias Djakfar, Hj. Chadijah dan Hj. Fatma ;

bahwa berdasarkan surat keterangan bagi ahli waris (boedelsheiding) harta peninggalan yang diberi tanda (gewaarmerk) oleh Notaris Sie Khwan No. 739 Surabaya tanggal 1 Oktober 1952 dan oleh penghulu Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9 Oktober 1952, bahwa rumah di Jalan Kramat Gantung No. 89, 91, 93 dan 95 yang berdiri di atas tanah RVE No. 7700 menurut wasiat H. Abdul Kahar sebagai pusaka yang tidak boleh dibagi waris dan penghasilannya dipergunakan untuk amal jariyah (Bukti P-3) ;

bahwa H. Abdul Kahar adalah sebagai pemilik sah dari bangunan dan persil bekas tanah Eigendom Verponding No. 7700 yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya dengan luas  $\pm 238 \text{ M}^2$  yang untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa ;

bahwa obyek sengketa milik Alm. H. Abdul Kahar tersebut sesuai wasiat almarhum, oleh ahli warisnya disewakan kepada Lie Jin Liang, yakni orang tua Tergugat sesuai dengan Surat Izin Kantor Urusan Perumahan Surabaya No. 14217



tanggal 1 Mei 1949 (Bukti P-4), Lie Jin Liang adalah penghuni terakhir dan setelah Lie Jin Liang meninggal dunia, Kantor Urusan Perumahan tidak mengeluarkan SIP ;

bahwa istri dan keempat anak alm. H. Abdul Kahar telah meninggal dunia, sehingga ahli waris sekarang yang masih hidup adalah merupakan cucu-cucu dari alm. H. Abdul Kahar, sesuai dengan keterangan waris (Bukti P-5a), berdasarkan surat kuasa, semula ahli waris alm. H. Abdul Kahar sepakat menunjuk Penggugat sebagai kuasa untuk mengurus sengketa ini (Bukti P-5c) ;

bahwa hingga gugatan ini diajukan Tergugat menguasai obyek sengketa dengan melawan hukum sebagai penghuni yang tidak berhak dan menganggap obyek sengketa ini tidak ada yang memiliki dan menganggap bahwa alm. H. Abdul Kahar adalah orang hilang dan tidak memiliki ahli waris. Hal ini dapat dibuktikan dengan cara Tergugat mengajukan permohonan penetapan afwezig ke Pengadilan Negeri Surabaya :

I. Pada tanggal 1 Maret 1989 Tergugat mengajukan permohonan penetapan afwezig terhadap H. Abdul Kahar dengan No. 373/Pdt.P/1989/PN.Sby, yang diputus pada tanggal 16 Mei 1989 yang dalam amarnya menyatakan permohonan Pemohon tidak memenuhi syarat, sehingga permohonan tersebut ditolak karena terbukti ahli warisnya masih ada (Bukti P-6) ;

II. Pada tanggal 4 Agustus 1997 melalui istri Tergugat yakni Sdri. Suci Sri Widayati mengajukan permohonan penetapan afwezig lagi terhadap H. Abdul Kahar dengan No. 1488/Pdt.P/1997/PN.Sby, setelah diumumkan di koran, Penggugat mengetahui dan menyanggah permohonan afwezig istri Tergugat terhadap H. Abdul Kahar dan akibat sanggahan tersebut permohonan afwezig yang diajukan tersebut dicabut oleh istri Tergugat (Bukti P-7) ;

bahwa dengan demikian jelaslah permohonan afwezig terhadap H. Abdul Kahar yang diajukan Tergugat dan istri Tergugat tersebut di atas tidak didasari itikad baik dan bertentangan dengan hukum ;

bahwa walaupun telah dua kali mengajukan permohonan penetapan yang tidak membawa hasil, ternyata Tergugat dengan segala upaya tetap mengajukan permohonan penetapan untuk ketiga kalinya. Hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat tidak mempunyai itikad baik dan tidak mengerti apa yang dimaksud dengan afwezig. Padahal menurut hukum perdata, bahwa yang dimaksud dengan afwezig adalah orang yang meninggalkan tempat tinggalnya tidak memberikan kuasa untuk mengurus kepentingannya atau



meninggalkan suatu penguasaan untuk mengurus kepentingannya, maka orang yang berkepentingan atau atas permintaan Jaksa dalam waktu lima tahun sejak keberangkatan tanpa kabar dan tidak diketahui keberadaannya dapat mengajukan permintaan kepada hakim untuk menyatakan bahwa orang tersebut dinyatakan telah meninggal dan hartanya sementara diurus oleh Balai Harta Peninggalan. Bagi orang yang pergi meninggalkan suatu penguasaan, maka jangka waktu dianggap meninggal adalah 10 (sepuluh) tahun sejak keberangkatan ;

Berdasarkan hal tersebut di atas alm. H. Abdul Kahar tidak termasuk afwezig karena almarhum tidak pergi meninggalkan tempat tinggalnya, tetapi meninggal dunia pada tanggal 27 Juni 1930 dan meninggalkan ahli waris yang sah di antaranya adalah Penggugat ;

bahwa sejak ditolaknya permohonan penetapan afwezig Tergugat terhadap H. Abdul Kahar dengan No. 373/Pdt.P/1989/PN.Sby tertanggal 1 Maret 1989, upaya secara kekeluargaan telah Penggugat tempuh agar Tergugat mau mengosongkan obyek sengketa dengan damai, karena Penggugat sangat membutuhkan obyek sengketa tersebut serta di samping itu Penggugat sudah tidak bermaksud memperpanjang sewa menyewa dengan Tergugat, tapi Tergugat tidak mengindahkannya ;

bahwa bahkan secara licik dan bertentangan dengan hukum pada tanggal 18 Juni 2001 Tergugat mengajukan kembali untuk ketiga kalinya permohonan penetapan afwezig terhadap H. Abdul Kahar dengan No. 589/Pdt.P/2001/PN.Sby, padahal Tergugat harusnya mengerti dan tahu kalau H. Abdul Kahar mempunyai ahli waris, sebab saat orang tua Tergugat menyewa obyek sengketa pada tahun 1949 jelas bukan kepada H. Abdul Kahar bin H. Mohammad Said Djanuddin, karena H. Abdul Kahar telah meninggal dunia pada tanggal 27 Juni 1930 serta dalam penetapan No. 373/Pdt.P/1989/PN.Sby ahli waris datang menghadap, sehingga penetapan tidak memenuhi syarat, juga dalam permohonan dengan register No. 1488/Pdt.P/1997/PN.Sby yang diajukan oleh istri Tergugat, ahli waris juga datang menyanggah sehingga permohonan tersebut dicabut ;

Namun dalam permohonan penetapan afwezig No. 589/Pdt.P/2001/PN.Sby, Tergugat berhasil mengelabui Pengadilan yang dengan berbagai cara mengajukan saksi yang dikondisikan sehingga hakim mengabulkannya. Oleh karena itu, secara hukum tanah dan bangunan sengketa tersebut ada ahli



warisnya, maka penetapan No. 589/Pdt.P/2001/PN.Sby yang diputus pada tanggal 23 Oktober 2001 harus dibatalkan atau dicabut, karena adanya dua penetapan yang saling bertentangan, sehingga tidak adanya kepastian hukum (Bukti P-8) ;

bahwa karena terbukti secara hukum adanya itikad tidak baik dari Tergugat, apalagi pemegang Surat Izin Penghuni yakni Lie Jin Liang juga telah meninggal dunia, maka pihak Kantor Urusan Perumahan harus mencabut Surat Izin Penghuni dengan No. 1812/208/402.5.03/2001 tanggal 20 Mei 2001 dan memerintahkan untuk mengosongkan terhadap penghuni yang melawan hak, yakni Tergugat. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 b (2) dan Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan. Dengan demikian hubungan sewa menyewa antara ahli waris alm. H. Abdul Kahar dengan Lie Jin Jiang putus secara hukum, karena penyewa telah meninggal dunia ;

bahwa dengan berdasarkan bukti adanya itikad tidak baik Tergugat serta adanya perbuatan melawan hukum, maka perbuatan hukum Tergugat yang berusaha untuk memiliki tanah dan bangunan sengketa dengan melawan hak adalah cacat hukum, sehingga pihak Turut Tergugat I dan II harus membatalkan perbuatan tersebut dan mengembalikan tanah sengketa dalam perkara ini pada ahli waris alm. H. Abdul Kahar, yakni Penggugat sebagai pemilik sah, sehingga Tergugat tidak berhak untuk memperpanjang sewa apalagi untuk ditingkatkan menjadi pemilik ;

bahwa untuk menjaga agar obyek sengketa tidak beralih hak kepada pihak lain, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya tersebut ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris alm. H. Abdul Kahar



sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;

4. Membatalkan putusan penetapan afwezig Pengadilan Negeri Surabaya No. 589/Pdt.P/2001/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2001, yang dijatuhkan dalam keadaan tidak hadir alm. H. Abdul Kahar (afwezig) ;
  5. Menyatakan perbuatan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebagai penghuni dengan melawan hak menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;
  6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya dan menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah ;
  7. Menghukum Turut Tergugat I untuk mencabut Surat Izin Penghuni No. 1812/208/402.503/2001 tanggal 20 Mei 2001 yang dimohonkan atas nama Tergugat dan menaati isi putusan perkara ini ;
  8. Menghukum Turut Tergugat II untuk menyerahkan kepengurusan harta peninggalan alm. H. Abdul Kahar yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya kepada ahli warisnya, dalam hal ini Penggugat dan menaati isi putusan perkara ini ;
  9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;
  10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Subsider :  
Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat :

bahwa dalam perkara ini Penggugat telah memberikan kuasa substitusi kepada Advokat dan Konsultan Hukum "Sri Wahyu-Utami & Rekan" Jalan Jemur Andayani 1/18 Surabaya, selaku penerima kuasa substitusi dimaksud :

- Bahwa terbukti pada surat kuasa substitusi dimaksud tidak tercantum/tertulis tanggal berapa surat kuasa substitusi tersebut dibuat (tertulis Surabaya, ... Maret 2007). Akan tetapi dalam surat gugatan Penggugat menyebutkan "... berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 1 Maret 2007 ...". Dengan



demikian sesungguhnya gugatan Penggugat tersebut bertentangan dengan surat kuasa substitusinya sendiri yang tidak menyebutkan tanggalnya ;

- Bahwa demikian juga tidak dibubuhkan/dicantumkan tanggal, bulan, tahun pada meterai tempel dalam surat kuasa substitusi dimaksud, telah menyalahi aturan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Bea dan Meterai ;

bahwa dalam surat kuasa substitusi dimaksud Penggugat Drs. Muhammad Kirom mengaku/menyebutkan dirinya sebagai kuasa dari para ahli waris (para cucu-cucu) dari alm. H. Abdul Kahar :

- Bahwa terbukti dalam gugatannya Penggugat Drs. Muhammad Kirom sama sekali tidak menyebutkan dirinya sebagai kuasa dari para ahli waris (para cucu-cucu) dari alm. H. Abdul Kahar, bahkan dalam permohonan gugatannya Penggugat memohon dinyatakan sebagai ahli waris (para cucu-cucu) dari alm. H. Abdul Kahar. Dengan demikian, menjadi jelas antara surat kuasa substitusi dengan maksud gugatannya menjadi kabur (obscuur libel) ;
- Bahwa Penggugat dalam memberikan kuasa kepada penerima kuasa, seharusnya menggunakan surat kuasa khusus, bukan surat kuasa substitusi. Oleh karenanya surat kuasa tersebut tidak layak untuk beracara di persidangan Pengadilan Negeri Surabaya dalam menangani perkara yang sedang berjalan/disidangkan ini ;

bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyebutkan juga Suci Sri Widayati, yakni istri Sdr. Alex Setia Budi/Tergugat mengajukan penetapan afwezig atas obyek sengketa, yakni rumah yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya (vide halaman 3 butir 8.II dalam surat gugatan Penggugat) ;

- Bahwa akan tetapi istri dari Tergugat tersebut tidak ditarik sebagai pihak yang berperkara. Dengan demikian gugatan Penggugat tersebut menjadi tidak sempurna ;

bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dimaksud dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Turut Tergugat II :

Exceptie Peremtoir

- Bahwa Turut Tergugat II berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 589/Pdt.P/2001/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2001 telah mengumumkan di harian Kompas tanggal 17 November 2001, namun setelah batas waktu 14



(empat belas hari) sejak tanggal pemuatan tidak pernah ada pihak yang mengaku sebagai pemilik bangunan dimaksud, sehingga dianggap para pihak yang berkepentingan telah melepaskan hak keperdataannya untuk mengurus/ menyelesaikan boedel tersebut ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 117/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 9 Oktober 2007 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh kuasa Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut yang dikemukakan dalam surat jawabannya masing-masing tertanggal 23 Mei 2007 dan tanggal 12 Juni 2007 ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris almarhum H. Abdul Kahar sebagai pemilik sah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;
3. Membatalkan penetapan afwezig Pengadilan Negeri Surabaya No. 589/Pdt.P/2001/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2001, yang dijatuhkan dalam keadaan tidak hadir almarhum H. Abdul Kahar (afwezig) ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebagai penghuni dengan melawan hak menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;
5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya dan menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah ;
6. Menghukum Turut Tergugat I untuk mencabut Surat Izin Penghuni No. 1812/208/402.503/2001 tanggal 20 Mei 2001, yang dimohonkan atas nama Tergugat dan menaati isi putusan perkara ini ;
7. Menghukum Turut Tergugat II untuk menyerahkan kepengurusan harta peninggalan almarhum H. Abdul Kahar yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya kepada ahli warisnya dalam hal ini Penggugat dan menaati isi putusan perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dianggarkan sebesar Rp 366.000,- (tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;



9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding dan Turut Tergugat II/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 56/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 1 April 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat-Pembanding dan Turut Tergugat II-Pembanding tersebut di atas ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 09 Oktober 2007 No. 117/Pdt.G/2007/PN.Sby yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan sekedar mengenai amar putusan dalam pokok perkara pada angka 6, sehingga amar putusan selengkapnyanya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh kuasa Tergugat-Pembanding dan Turut Tergugat II-Pembanding tersebut yang dikemukakan dalam surat jawabannya masing-masing tertanggal 23 Mei 2007 dan tanggal 12 Juni 2007 ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-Terbanding untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat-Terbanding adalah ahli waris almarhum H. Abdul Kahar sebagai pemilik sah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;
3. Membatalkan penetapan afwezig Pengadilan Negeri Surabaya No. 589/Pdt.P/2001/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2001 yang dijatuhkan dalam keadaan tidak hadir almarhum H. Abdul Kahar (afwezig) ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat-Pembanding terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebagai penghuni dengan melawan hak menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;
5. Menghukum Tergugat-Pembanding untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya dan menyerahkan kepada Penggugat-Terbanding sebagai pemilik yang sah ;
6. Menghukum Turut Tergugat II-Pembanding untuk menyerahkan kepengurusan harta peninggalan almarhum H. Abdul Kahar yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya kepada ahli warisnya dalam hal ini Penggugat-Terbanding dan menaati isi putusan perkara ini ;



7. Menghukum Tergugat-Pembanding dan Turut Tergugat II-Pembanding secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat pertama sebesar Rp 366.000,- (tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

8. Menolak gugatan Penggugat-Terbanding selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding dan Turut Tergugat II/Pembanding masing-masing pada tanggal 19 Juni 2008 dan 10 Juli 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dan Turut Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 24 Juni 2008 dan 17 Juli 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 25 Juni 2008 dan 21 Juli 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi masing-masing No. 117/Pdt.G/2007/PN.Sby jo No. 56/Pdt/2008/PT.Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 8 Juli 2008 dan 1 Agustus 2008 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang masing-masing pada tanggal 12 Agustus 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding dan Turut Tergugat II/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya masing-masing pada tanggal 25 Agustus 2008 dan 22 September 2008 ;

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

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

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I/Tergugat :

1. MENGENAI HUKUM PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN ATAS OBYEK PERKARA

- Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian dalam



perkara a quo mengenai obyek perkara, karena dalam putusannya Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 28 dalam pertimbangannya menyatakan : "... bahwa oleh karena pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak menyangkal kepemilikan tanah sengketa adalah semula milik sah almarhum H. Abdul Kahar, maka apa yang didalilkan oleh pihak Penggugat dalam surat gugatannya tidak perlu dibuktikan lagi soal kepemilikan tentang tanah dan bangunan yang disengketakan itu" ;

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak cermat dan tepat serta salah mempertimbangkan mengenai bukti kepemilikan tanah sengketa, karena mengenai masalah hak kepemilikan atas tanah haruslah berupa akta otentik yang dibuat oleh pejabat (acta ambtelijk), yang mana dalam acta ambtelijk itu - perkara a quo - harus secara tegas menerangkan bukti kepemilikan tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa dengan demikian suatu pertimbangan Majelis Hakim mengenai bukti kepemilikan atas tanah yang merupakan obyek perkara bukan diambil dari sikap seseorang/pihak yang tidak menyangkal kepemilikan tanah sengketa serta bukan pula bukti-bukti surat yang diakui tidak ada aslinya hanya berupa foto copy (Bukti P-1a dan P-1b) ;
- Bahwa dalam perkara a quo yang menjadi dasar permasalahannya adalah ada atau tidak adanya bukti kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi sengketa, yaitu tanah yang di atasnya berdiri bangunan terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93, Kelurahan Alun-alun Contong, Kota Surabaya ;
- Bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya dalam perkara a quo, Termohon Kasasi/Penggugat tidak bisa membuktikan adanya bukti kepemilikan yang sah menurut hukum, karena bukti P-1a dan P-1b yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat hanyalah sebuah kertas foto copy belaka yang tidak ada aslinya, sehingga bukanlah bukti yang sah menurut hukum ;
- Bahwa bila Termohon Kasasi/Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris H. Abdul Kahar dan berhak atas tanah sengketa serta ada bukti kepemilikan yang sah atas tanah sengketa - quod non -, maka bisa saja Termohon Kasasi/Penggugat meminta keterangan yang sah dari pejabat (acta ambtelijk) mengenai status tanah milik almarhum H. Abdul Kahar.

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 428 K/Pdt/2009



Tetapi kenyataannya di depan persidangan Termohon Kasasi/Penggugat tidak bisa menampilkannya, justru hanya lembaran surat foto copy yang bisa saja merupakan rekayasa atau dibuat-buat ;

- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru secara fatal dalam mempertimbangkan kepemilikan atas obyek sengketa, sehingga dengan kurangnya pertimbangan (onvoendoende gemotiverd) dan kurang telitinya hakim tingkat pertama yang membenarkan bukti yang tidak ada aslinya tersebut, maka telah menyalahi hukum pembuktian ;
- Bahwa dengan demikian putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding yang mengatakan : "Menghukum Turut Tergugat II Pemanding untuk menyerahkan kepengurusan harta peninggalan almarhum H. Abdul Kahar yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya kepada ahli warisnya dalam hal ini Penggugat-Terbanding dan menaati isi putusan ini", menjadi batal dan haruslah ditolak ;

## 2. MENGENAI OBYEK SENGKETA TELAH MENJADI TANAH NEGARA

- Bahwa Judex Facti dalam perkara a quo kurang cermat pertimbangannya mengenai obyek sengketa, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya tersebut ;
- Bahwa H. Abdul Kahar sebagai kakek dari Termohon Kasasi/Penggugat adalah sebagai pemegang hak atas tanah obyek sengketa berdasarkan Eigendom Vervonding (bekas Hak Barat) No. 7700, di mana dalam perkara a quo ahli waris H. Abdul Kahar yang meninggal pada tanggal 27 Juli 1930 tidak pernah memohonkan kembali hak atas obyek perkara pada Kantor Agraria dan atau Kantor Badan Pertanahan Negara.  
Dan sejak Undang-Undang Pokok Agraria berlaku tahun 1960, tanah-tanah bekas Hak Barat (Eigendom Vervonding) telah menjadi tanah Negara ;
- Bahwa secara hukum apabila dalam tenggang waktu 20 (dua puluh) tahun sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal 24 September 1980, Termohon Kasasi/Penggugat sebagai ahli waris tidak memohonkan kembali hak dan atau tidak mendaftarkan penetapan warisnya ke Kantor Pertanahan setempat, maka Hak Pendahuluan (Voorcuurrecht) ahli waris menjadi gugur (vide

Hal. 12 dari 17 hal. Put. No. 428 K/Pdt/2009



Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo Undang-Undang No. 5 Tahun 1960);

- Bahwa dengan demikian putusan Judex Facti yang : “Menyatakan bahwa Penggugat/Terbanding sebagai ahli waris almarhum H. Abdul Kahar sebagai pemilik sah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya”, tidaklah tepat dan harus ditolak, sebab obyek perkara telah menjadi tanah Negara, sehingga Termohon Kasasi/Penggugat sebagai ahli warisnya telah gugur untuk dinyatakan mewarisi obyek perkara ;

**3. MENGENAI PEMOHON KASASI TIDAK MELAWAN HUKUM ATAS OBYEK PERKARA**

- Bahwa dalam putusannya Judex Facti menyatakan perbuatan Pemohon Kasasi /Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebagai penghuni dengan melawan hak menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;
- Bahwa Pemohon Kasasi /Tergugat tidak tepat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melawan hak atas obyek perkara, sebab Pemohon Kasasi /Tergugat mempunyai alas hak secara sah menurut hukum untuk menempati obyek sengketa berdasarkan Surat Izin Penghuni No. 1812/208/402.5.03/2001 tanggal 20 Mei 2001 yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I ;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusannya pada halaman 5 telah mengatakan : “Menimbang, bahwa walau demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi kurang sependapat mengenai amar putusan dalam pokok perkara pada angka 6 (enam) yang harus ditolak, hal ini dikarenakan bahwa yang berwenang mencabut Surat Izin Penghuni No. 1812/208/402.503/2001 tanggal 20 Mei 2001 adalah Peradilan Tata Usaha Negara” ;
- Bahwa dengan demikian sebelum Peradilan Tata Usaha Negara mencabut Surat Izin No. 1812/208/402.503/2001 tanggal 20 Mei 2001 yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I, maka Pemohon Kasasi /Tergugat tidak bisa dikatakan telah melawan hak atas obyek sengketa yang dikategorikan bersifat melawan hukum ;
- Bahwa secara fakta hukum pula, seperti yang telah diterangkan di atas pada keberatan point 2 memori kasasi ini, tanah yang menjadi obyek

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 428 K/Pdt/2009



sengketa telah menjadi tanah Negara, sehingga Pemohon Kasasi I/Tergugat tidak pula dapat dikatakan telah melawan hukum dalam perkara a quo ;

- Bahwa dengan demikian pula Pemohon Kasasi I/Tergugat tidak dapat dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya (obyek sengketa) dan menyerahkan kepada Termohon Kasasi/Penggugat ;

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat II :

1. Bahwa Judex Facti tidak pernah memeriksa legal standing dari Termohon Kasasi/Penggugat, apakah benar memiliki hak terhadap tanah/bangunan dimaksud. Bahkan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 28 alinea 2 menyatakan “bahwa oleh karena pihak Tergugat/Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak menyangkal kepemilikan tanah sengketa adalah semula milik sah dari almarhum H. Abdul Kahar, maka apa yang didalilkan oleh pihak Penggugat dalam surat gugatannya tidak perlu dibuktikan lagi soal kepemilikan tentang tanah dan bangunan yang disengketakan itu.” ;
2. Bahwa Judex Facti telah terjerembab pada suatu adagium bahwa dengan tidak ada penyangkalan dianggap membenarkan. Padahal berdasar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 50.K/Sip/1962 tanggal 7 Juli 1962 dinyatakan : “Dengan tidak menggunakan alat pembuktian berupa saling tidak disangkalnya isi surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, Judex Facti tidak melakukan peradilan menurut cara yang diharuskan oleh undang-undang, maka putusannya harus dibatalkan.” ;
3. Bahwa kepemilikan H. Abdul Kahar dengan ahli waris H. Abdul Kahar adalah dua hal yang berbeda. Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat II tidak menyangkal bahwa boedel dimaksud milik H. Abdul Kahar, karena berdasar Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan penetapan afwezigheid dari Pengadilan Negeri Surabaya. Namun belum tentu Termohon Kasasi/Penggugat sebagai ahli waris yang sah dan pemilik yang sah (2 hal berbeda) ;
4. Bahwa ahli waris bukan pemilik yang sah, karena berdasar wasiat H. Abdul Kahar sebagai pusaka yang tidak boleh dibagi waris dan penghasilannya dipergunakan untuk “amal jariyah”, maka para ahli waris (Termohon Kasasi/Penggugat, jika benar) tidak berhak terhadap boedel tersebut kecuali



isi wasiat melanggar legitieme portie yang seharusnya didapat oleh para ahli waris (Pasal 920 jo Pasal 957 KUHPerduta). Jadi para ahli waris terlebih dahulu harus membuktikan bahwa terdapat legitieme portie yang dilanggar. Hal ini tidak pernah diperiksa oleh Judex Facti ;

5. Bahwa bukti kepemilikan yang diajukan (P.1a dan P.1b) adalah berupa foto copy dan bukan surat-surat otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Hal ini jelas-jelas menciderai hukum acara, karena terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 701.K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 : "Karena Judex Facti mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari foto copy-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat di antaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua pihak, Judex Facti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah." ;

6. Bahwa sebaliknya berdasar Keppres No. 32 Tahun 1979 Pasal 5 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Pasal 13 ayat 1 diberikan prioritas hak kepemilikannya kepada rakyat yang menduduki/menguasai dan menggunakan sendiri tanah negara tersebut. Sebab berdasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diberikan waktu 20 tahun sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terhadap semua hak Barat, apabila lahan tidak dikuasai oleh pemiliknya sendiri maka haknya menjadi gugur yang kesemuanya berakhir pada tanggal 23 September 1980 (Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979). Jadi Pemohon Kasasi I/Tergugat lebih berhak mengajukan permohonan hak ke BPN dari pada Termohon Kasasi/Penggugat ;

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

mengenai alasan-alasan dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Judex Facti (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) sudah tepat, yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sebab sesuai dengan fakta bahwa Tergugat bukanlah sebagai penyewa langsung terhadap obyek sengketa, karenanya penguasaannya adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata



bahwa putusan Judex Facti (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : Alex Setia Budi dan Pemohon Kasasi II : Kepala Balai Harta Peninggalan Surabaya tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak, maka Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dihukum untuk 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : ALEX SETIA BUDI dan Pemohon Kasasi II : KEPALA BALAI HARTA PENINGGALAN SURABAYA tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat dan Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat II 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 Kamis tanggal 6 Mei 2010 oleh H. M. Imron Anwari, S.H., Sp.N., M.H., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Militer yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. M. Hakim Nyak Pha, S.H., D.E.A. dan H. Abbas Said, S.H., M.H., 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 Oloan Harianja, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

t.t.d./

Prof. Dr. H. M. Hakim Nyak Pha, S.H., D.E.A.

t.t.d./

H. Abbas Said, S.H., M.H.

Ketua Majelis :

t.t.d./

H. M. Imron Anwari, S.H., Sp.N., M.H.



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

Biaya-Biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi .....	<u>Rp 489.000,-</u>
Jumlah	Rp 500.000,- =====

Panitera Pengganti :

t.t.d./

Oloan Harianja, S.H.

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

SOEROSO ONO, S.H., M.H.  
NIP. 040044809.

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 428 K/Pdt/2009