



**PUTUSAN**

**Nomor : 1874 K/PDT/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

**SRIYANTO, SH**, bertempat tinggal di Jalan Putat, Gang II A No. 30, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada ATET SUMANTO, SH., Advokat, berkantor di Jalan Dukuh Kupang XXV No. 54, Gedung E, Lt. III, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2010 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I / Pemanding ;

**MELAWAN :**

**FRANSISKUS XAVERIUS SOEHARNO**, bertempat tinggal di Jalan Tugiman No. 32, Komplek AL Kenjeran, Surabaya ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat / Terbanding ;

**DAN**

**SUTRIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Putat, Gang II A No. 30, Surabaya ;

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 Termohon Kasasi dahulu Penggugat / Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I / Pemanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat telah memiliki sebuah bangunan rumah tinggal dengan turutan-turutannya terbuat dari dinding tembok, lantai tegel, atap genteng dilengkapi dengan penerangan listrik yang setempat dikenal dengan Jalan Putat Jaya Gang II A Nomor 9 Surabaya dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 438/Kelurahan Putat Jaya atas nama FX. Soeharno/Penggugat (Bukti P-1), sejak 31 Maret 1981 yang sebelumnya Penggugat membeli dari Sdr.

Hal. 1 dari 7 hal.Put.No.1874 K/PDT/2010



- Sunawan berdasarkan Akte Penjualan dan Pembelian Nomor 50 dihadapan Ny. Maimunah Zubaidah, SH Notaris di Surabaya (Bukti P-2) ;
2. Bahwa pada waktu pembuatan Akte Penjualan dan Pembelian Surat Bukti kepemilikan yang dimiliki Sdr. Sunawan adalah Surat Pernyataan dibawah tangan dibuat oleh Sdr. Sunawan tanggal 26 Maret 1981 yang diketahui oleh Pejabat Lurah Putat Jaya dan terdaftar di Kantor Kecamatan Sawahan tanggal 28 Maret 1981 (Bukti P-3) ;
  3. Bahwa tanggal 1 April 1981 rumah/tanah di Jl. Putat Jaya Gang II A Nomor 9 oleh Penggugat di kontrakkan kepada Sdr. Sunawan selama 3 tahun dan setelah masa kontrak habis (selesai) selalu ada perpanjangan kontrak secara lisan sampai 5 Mei 2001 ;
  4. Bahwa Penggugat telah menjalankan permohonan untuk mendapatkan Hak Milik atas nama Sdr. Sunawan karena Penggugat bukan penduduk setempat dan disetujui, selanjutnya terbit Sertifikat Hak Milik No. 438 Kelurahan Putat Jaya atas nama Sdr. Sunawan tanggal 18 Oktober 1993 ;
  5. Bahwa Penggugat telah membuat Akte Jual Beli antara Tuan Fransiskus Xaverius Soeharno qq Tuan Sunawan dengan Tuan Fransiskus Xaverius Soeharno dihadapan Tuan A. Arisutikno, SH, Notaris di Surabaya pada tanggal 10 Juli 2007 Nomor 52/2007 ;
  6. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 438 Kelurahan Putat Jaya a/n Sdr Sunawan oleh Penggugat dibalik nama dari Sunawan menjadi Fransiskus Xaverius Soeharno untuk balik nama tersebut oleh Penggugat dilengkapi dengan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 505/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 20 Februari 2008 yang dikeluarkan tanggal 25 Maret 2008 ;
  7. Bahwa balik nama sertifikat No. 438 Kelurahan Putat Jaya menjadi atas nama Penggugat selesai tanggal 19 Mei 2008 ;
  8. Bahwa sejak 5 Mei 1999 s/d 5 Mei 2001 rumah/tanah di A. Putat Jaya Gang II A No.9 oleh Sdr. Sunawan dikontrakkan kepada Sdr. Yunus yang beralamat di desa Wonoayu Kecamatan Wonoayu Kabupaten Sidoarjo (Bukti P-9) ;
  9. Bahwa sejak kontrakan Sdr. Yunus selesai tanggal 5 Mei 2001 rumah/tanah di Jl. Putat Jaya Gang II A Nomor 9 tersebut, tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat, langsung dikuasai oleh Tergugat I ;
  10. Setelah dikuasai oleh Tergugat I, tanah/rumah tersebut digunakan untuk usaha menampung anak-anak nakal atau WTS, dan Tergugat I menunjuk

Hal. 2 dari 7 hal.Put.No.1874 K/PDT/2010



orang lain sebagai mucikarinya selama lebih dari 7 ½ tahun, mucikari yang terakhir sampai pada saat ini adalah Sdri. Sutriyah/Tergugat II ;

11. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat dirugikan karena tidak dapat menikmati rumah/tanah milik Penggugat ;
12. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat wajar bila Penggugat minta ganti rugi kepada Tergugat I sebesar  $7 \frac{1}{2} \times \text{Rp } 5.000.000,00 = \text{Rp } 37.500.000,00$  (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) karena rumah tersebut kalau dikontrakkan kepada orang lain minimal laku Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) per tahun ;
13. Bahwa sekarang Penggugat membutuhkan rumah/tanah tersebut, untuk itu Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan rumah/tanah sengketa atau siapa saja yang menempati rumah/tanah tersebut ;
14. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap akibat buruk Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan/memindahkan/mengontrakkan rumah tersebut, untuk karenanya mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan melakukan Sita Jaminan terhadap tanah/rumah yang terletak di Jalan Putat Jaya Gang II A No. 9 Surabaya milik Penggugat ;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah rumah/tanah di Jalan Putat Jaya Gang II A No.9 Surabaya ;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 37.500.000,00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) ;
4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai rumah/tanah yang terletak di Jalan Putat Jaya Gang II A No.9 Surabaya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap rumah/tanah di Jl. Putat Jaya Gang II A No.9 Surabaya ;
6. Menghukum Tergugat I membayar biaya perkara ini ;



7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (oitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verset atau bandingkasasi ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 698/Pdt.G/2008/PN.Sby., tanggal 21 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah rumah/tanah di Jl. Putat Jaya II A/9 Surabaya ;
- Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai tanah/rumah di Jl. Putat Jaya II A/9 Surabaya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan ;
- Menghukum pada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 591.000,00 (lima ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I / Pembanding putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 545/PDT/2009/PT.SBY., tanggal 7 Januari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding-Tergugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 April 2009 Nomor : 698/Pdt.G/2008/PN.Sby. yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding-Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I / Pembanding pada tanggal 23 Februari 2010, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I / Pembanding (dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Maret 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 698/Pdt.G/2008/PN.Sby. Jo. No. 545/PDT/2009/PT. SBY., yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Maret 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat / Terbanding yang pada tanggal 30 Maret 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I / Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 April 2010 ;

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 diterima ;

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

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tanggal 7 Januari 2010 No. 545/PDT/2002/PT.SBY tidak tepat dan tidak benar menurut hukum, Hakim Banding tidak mempertimbangkan adanya pemalsuan pada alat bukti; dimana bukti yang diajukan oleh Penggugat / Termohon Kasasi yaitu berupa Surat Hibah yang dipalsukan oleh Sunawan (Bukti P-2), dimana seolah-olah rumah tersebut telah dihibahkan kepada Sunawan dan digunakan oleh Sunawan untuk membuat sertifikat rumah atas nama Sunawan, hal ini dikuatkan dengan hasil Berita Acara Pemeriksaan Laboratorik Kriminalistik Polda Jatim Nomor: Lab. 662/DTF/2001 tanggal 27 April 2001, yang untuk singkatnya Pemohon Kasasi merujuk kepada Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya a quo yang kini dimohonkan kasasi ;
2. Bahwa bukti P-2 dalam hal ini adalah Surat Hibah yang dijadikan acuan dalam melakukan perjanjian jual beli antara Penggugat / Termohon Kasasi dengan Sunawan terdapat Tanda Tangan Tergugat I Pembanding/Pemohon Kasasi yang pada saat itu masih berumur 11 tahun, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I / Pemohon Kasasi dengan menanda tangani Surat Hibah tersebut adalah cacat hukum, sehingga produk-produk hukum yang terjadi setelah itu batal demi hukum ;
3. Bahwa Tergugat I / Pemohon Kasasi tidak akan mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat Terbanding/Termohon Kasasi, dimana rumah tersebut adalah milik Tergugat I / Pemohon Kasasi, yang dapat dibuktikan dengan adanya Foto Copy surat jual beli atas nama Sinto dan Sriyanto yang disaksikan oleh tetangga terdekat dan diketahui oleh

Hal. 5 dari 7 hal.Put.No.1874 K/PDT/2010

#### 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

Ketua RT/Ketua RW/Kepala Lingkungan Simo KMS, dan Foto copy surat keterangan warisan yang dibuat pada tahun 2002, tanggal 1 Januari 1974 (Bukti T.I-4) ;

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

Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah/rumah di Jalan Putat Jaya II A/9 Surabaya adalah merupakan miliknya yang diperoleh membeli dari Sunawan dan Sunawan mendapatkannya hibah dan Sinto memperolehnya dengan membeli dari Tjokro Sudaryo, kemudian setelah Penggugat membeli dari Sunawan dikontrakan pada Sunawan ;

Bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Suwawan tersebut dibalik nama atas nama Penggugat pada tanggal 20 Februari 2008 ;

Bahwa, 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 ayat 1 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan dan Undang-Undang lain yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, 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 : **Sriyanto, SH** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan

Hal. 6 dari 7 hal.Put.No.1874 K/PDT/2010

#### 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

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 **Sriyanto, SH** tersebut ;  
Menghukum Pemohon Kasasi / Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;  
Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Rabu, tanggal 14 September 2011** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH. MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.**, dan **Timur P. Manurung, SH. MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Reza Fauzi, SH. CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd./  
Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.  
ttd./  
Timur P. Manurung, SH. MH.

K e t u a,  
ttd./  
Dr. H. Mohammad Saleh, SH. MH.

Biaya - Biaya :

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Reza Fauzi, SH. CN.

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a/n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

(SOEROSO ONO, SH., MH)

Nip. 040044809

Hal. 7 dari 7 hal.Put.No.1874 K/PDT/2010