



**PUTUSAN**

**Nomor 858 K/Pdt/2014**

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

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

1. **DEWI RAHAYU**;
2. **SLAMET HADI PRAYITNO**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Dr. Sutomo Nomor 131 Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. GEDJANTO alias GEDE, S.H., M.H, CD. Advokat, beralamat di Jalan Ngaglik 2 Stan 28 Surabaya, 2. Tri Wibowo, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Ngage Dadi V/30 Surabaya, 3. Susana Kusmanto, S.H. Advokat, beralamat di Jalan Ngagel Ngaglik 2 Stan 32 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding;  
melawan

1. **NANIK WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Bromo Nomor 78 Desa Sukapura Kecamatan Sukapura Kabupaten Probolinggo;
2. **SUSANA**, bertempat tinggal di Perumahan Nginden Intan Timur 17 Blok A-8 Nomor 18 Surabaya;
3. **TAN KWEE SIANG NIO**, (isteri dari Njoto Masbudijo) bertempat tinggal di Jalan Raya Bromo Nomor 78 Desa Sukapura Kecamatan Sukapura Kabupaten Probolinggo;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III/Para Terbanding;

dan

**MANIK WIDJAJA**, bertempat tinggal di Jalan dr. Sutomo Nomor 131 Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Probolinggo pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa telah meninggal dunia pada sekitar tahun 2007 seorang laki-laki bernama Njoto Masbudijo atau juga tertulis sebagai Nyota Masbudijo yang semasa hidupnya telah kawin dengan seorang perempuan bernama Tan Kwee Siang Nio Al. Ny. Nyota Masbudijo (Penggugat III), dengan meninggalkan keturunan/ anak kandung 4 (empat) orang, yang masing-masing yaitu:
  1. Nanik Widjaja (Penggugat I);
  2. Susana (Penggugat II);
  3. Manik Widjaja (Turut Tergugat);
  4. Fredy Widjaja (meninggal dunia tanpa anak (masih muda);
2. Bahwa dengan demikian yang menjadi ahli waris Nyota Masbudijo adalah Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, bersama-sama dengan Turut Tergugat;
3. Bahwa disamping meninggalkan ahli waris sebagaimana tersebut diatas, Almarhum Nyota Masbudijo juga meninggalkan harta peninggalan berupa sebidang tanah perkarangan yang diatasnya berdiri bangun kantor dan eks bangunan pabrik kopi, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (S.H.G.B) Nomor 872 / Kel. Mangunharjo, Surat Ukur tanggal 01-04-2002 Nomor: 39 / Mangunharjo / 2002, luas 1.012 m<sup>2</sup> atas nama Nyota Masbudijo, dengan batas-batas:

Utara : Tanah Manik Widjaja; P. Ping;

Timur : Bengkel Rahayu;

Selatan : Gedung Bioskop Garuda;

Barat : Tanah Manik Wijaya; Tanah Negara / Jalan Dr. Sutomo.
4. Bahwa semasa hidupnya Nyota Masbudijo, yakni pada tahun 2003, telah memberikan hak atau bagian Maniek Widjaja (Turut Tergugat) berupa tanah dan bangunan rumah (sekarang ruko) di Jalan Dr. Sutomo 131 Probolinggo (dahulu merupakan satu kesatuan atau satu bagian dengan tanah sengketa), yakni sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 876 / Kel. Mangunharjo, Luas: 184 m<sup>2</sup> atas nama Maniek Widjaja / Turut Tergugat;

Hal. 2 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014

#### 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

5. Bahwa dengan demikian Para Penggugat (minus Turut Tergugat) adalah merupakan ahli waris yang sah dari Alm. Nyota Masbudijo dan berhak mewarisi harta peninggalannya yaitu tanah sengketa;
6. Bahwa oleh karena Maniek Widjaja (Turut Tergugat) telah menerima hak atau pemberian hak dari Nyota Masbudijo, dengan demikian Turut Tergugat dihukum tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Bahwa awalnya tanah sengketa dikuasai dan ditempati oleh Nyota Masbudijo beserta keluarganya, sampai dengan meninggalnya Nyota Masbudijo pada tahun 2008 dan pada lebih kurang tahun 1960an, orangtua Para Tergugat yang kebetulan pekerja pabrik kopinya minta tumpangan tempat tinggal di Utara bangunan pabrik kopi tersebut dan oleh karena merasa kasihan oleh Nyota Masbudijo diijinkan untuk menempati lorong di pabrik kopi tersebut atau di bagian belakang sebelah Utara kantor pabrik kopi, namun jika sewaktu-waktu tanah sengketa dibutuhkan maka diminta untuk pindah/meninggalkan objek sengketa;
8. Bahwa pada perkembangannya setelah orangtua Para Tergugat meninggal dunia, penguasaan atas objek sengketa diteruskan penguasaannya oleh Para Tergugat dan bahkan pada sekitar tahun 2000an secara diam-diam bangunan bekas kantor pabrik kopi oleh Para Tergugat juga dikuasai dan dijadikan tempat tinggal tanpa ijin dari Nyota Masbudijo;
9. Bahwa oleh karena pada tahun 2005 tanah sengketa dibutuhkan oleh orang tua Para Penggugat dan Turut Tergugat, maka oleh Nyota Masbudijo Para Tergugat diminta secara baik-baik untuk segera pindah atau meninggalkan tanah sengketa, namun tidak pernah diindahkan sampai Nyota Masbudijo meninggal dunia (tahun 2008);
10. Bahwa dengan demikian sejak Para Tergugat diminta pindah tahun 2005 oleh Nyota Masbudijo, namun tidak diindahkan, maka perbuatan Para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
11. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hak dan melawan hukum, maka tidak berlebihan apabila Para Penggugat mohon agar Para Tergugat dan keluarganya atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk segera mengosongkan tanah sengketa dari barang-barang miliknya dan selanjutnya setelah kosong diberikan kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Nyota Masbudijo tanpa syarat apapun juga, jika perlu pelaksanaannya dengan bantuan aparat yang berwenang / Polri;

Hal. 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014

#### 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

12. Bahwa oleh karena penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat dan Turut Tergugat, maka tidak berlebihan jika Para Penggugat menuntut ganti rugi pada Para Tergugat yang besar keseluruhannya: Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) atau sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) pertahun jika tanah sengketa disewakan dengan perincian sebagai berikut: sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang + 7 tahun dikalikan Rp30.000.000,00 per tahun atau  $7 \times \text{Rp}30.000.000,00 = \text{Rp}210.000.000,00$  (dua ratus sepuluh juta rupiah).
13. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didukung dengan bukti-bukti yang otentik yang kuat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872 / Kel. Mangunjarjo, Surat Ukur tanggal 01-04-2002, Nomor 39 / Mangunharjo / 2002, luas 1.196 M<sup>2</sup> atas nama Nyota Masbudijo, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR tidaklah berlebihan jika Para Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul *verset*, banding, maupun kasasi, mengingat Sertifikat Hak Guna Bangunan mempunyai batas masa berlakunya;
14. Bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat telah berusaha untuk menyelesaikan secara baik-baik kepada Para Tergugat, agar tanah sengketa bangunan rumah yang berdiri di atasnya dikembalikan kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah almarhum Nyota Masbudijo, namun hal itu tidak membuahkan hasil, sehingga dengan terpaksa Para Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Probolinggo;  
Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Probolinggo agar memberikan putusan sebagai berikut:

### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Nyota Masbudijo;
3. Menyatakan Para Penggugat ( minus Turut Tergugat) selaku ahli waris yang sah berhak mewarisi harta peninggalan almarhum Nyota Masbudijo berupa tanah sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum tanah sengketa berupa sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangun rumah/ gedung permanen, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872 /

Hal. 4 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014

#### 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

Mangunharjo, Surat Ukur tanggal 01-04 2002 Nomor 39/ Mangunharjo / 2002, luas 1.012 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

Utara : Tanah Manik Widjaja; P. Ping;

Timur : Bengkel Rahayu;

Selatan : Gedung Bioskop Garuda;

Barat : Tanah Manik Wijaya; Tanah Negara / Jalan Dr. Sutomo;

Merupakan harta peninggalan Njoto Masbudijo;

5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat dengan tetap menguasai dan menempati tanah sengketa sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat dan keluarganya atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan selanjutnya setelah kosong diberikan kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun juga, jika perlu pelaksanaannya dengan bantuan aparat yang berwenang / Polri;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus yang besar keseluruhannya: Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) atau sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) pertahun jika tanah sengketa disewakan, dengan perincian sebagai berikut: sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang = 7 tahun dikalikan Rp30.000.000,00 pertahun atau  $7 \times \text{Rp30.000.000} = \text{Rp210.000.000,00}$  (dua ratus sepuluh juta rupiah) sebagaimana *posita* 12;
8. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul *verset*, *banding*, maupun *kasasi*;
9. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Para Tergugat menolak keras seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Probolinggo tidak berwenang mengadili perkara ini sebab gugatan Para Penggugat adalah *nebis in idem* dengan terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 19 Januari 2012 Nomor 09 / Pdt. G / 2011 / PN. Prob (bukti T-1) yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Hal. 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014





**MENGADILI**

Dalam Eksepsi:

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.789.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 14 Juni 2012 Nomor 192/Pdt/2012/PT.Sby (bukti T-2) yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Penggugat-Pembanding tersebut;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 19 Januari 2012 Nomor 09/Pdt.G/2011/PN. Prob;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 19 Januari 2012 Nomor 09/Pdt.G/2011/PN. Prob. dalam pokok perkara:

**DENGAN MENGADILI SENDIRI**

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat-Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat-Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342 / Mangunharjo seluas 1. 187 m<sup>2</sup> atas nama CV. Sumber Alam cacat hukum sebab status CV. Sumber Alam bukan sebagai badan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 341 / Mangunharjo seluas 1.187 M<sup>2</sup> atas nama CV. Sumber Alam berikut peralihannya kepada Tergugat I dan turutannya tidak mempunyai daya hukum yang berlaku;
- Menolak gugatan Para Penggugat-Pembanding selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat-Terbanding untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa dalam gugatan ini yang dipermasalahkan adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan diserahkan kepada Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah tidak berdasar sendi hukum, oleh sebab itu adalah beralasan secara yuridis formal untuk mengabulkan eksepsi Para Tergugat karena asas **nebis in idem**.

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Probolinggo telah memberikan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2012/PN. Prob, tanggal 4 April 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat adalah ahli waris yang sah dari Njoto Masbudijo;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat adalah ahli waris yang sah yang berhak mewarisi harta peninggalan almarhum Nyoto Masbudijo berupa tanah sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum tanah sengketa berupa sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangun rumah / gedung permanen, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 872 / Kel. Mangunharjo, Surat Ukur tanggal 01-04-2002 Nomor 39 / Kel. Mangunharjo, Luas 1.012 m<sup>2</sup> atas nama Njoto Masbudijo, dengan batas-batas:
  - Utara : tanah Manik Wijaya, P. PING;
  - Timur : bengkel rahayu;
  - Selatan : gedung bioskop Garuda;
  - Barat: tanah Manik Wijaya, tanah Negara / Jalan Dr. Sutomo;Adalah merupakan harta peninggalan almarhum Njoto Masbudijo;
5. Menyatakan menurut hukum perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan menempati tanah sengketa sampai dengan sekarang adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat dan keluarganya atau siapa pun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan selanjutnya setelah kosong diberikan kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun juga, jika perlu pelaksanaannya dengan bantuan aparat yang berwenang/Polri;
7. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

Hal. 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014

#### 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

9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.599.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 440/PDT/2013/PT. SBY, tanggal 7 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat / Pembanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 4 April 2013 Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN. Prob, yang dimohonkan banding tersebut sekedar menghilangkan Turut Tergugat / Turut Terbanding ikut membayar biaya perkara, pada angka 9 (sembilan) amar putusan, yang amar putusan selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat / Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat / Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat / Terbanding dan Turut Tergugat / Turut Terbanding adalah ahli waris yang sah dari Njoto Masbudijo;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat / Terbanding dan Turut Tergugat / Turut Terbanding adalah ahli waris yang sah yang berhak mewarisi harta peninggalan almarhum Nyoto Masbudijo berupa tanah sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum tanah sengketa berupa sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangun rumah / gedung permanen, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 872 / Kel. Mangunharjo, Surat Ukur tanggal 01-04-2002 Nomor 39/kel. Mangunharjo, Luas 1.012 m<sup>2</sup> atas nama Njoto Masbudijo, dengan batas-batas:
  - Utara : tanah Manik Wijaya, P. Ping;
  - Timur : bengkel rahayu;
  - Selatan : gedung bioskop Garuda;
  - Barat: tanah Manik Wijaya, tanah Negara / Jalan Dr. Sutomo;Adalah merupakan harta peninggalan almarhum Njoto Masbudijo;
5. Menyatakan menurut hukum perbuatan Para Tergugat / Pembanding yang menguasai dan menempati tanah sengketa sampai dengan sekarang adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;

Hal. 8 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat / Pembanding dan keluarganya atau siapa pun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan selanjutnya setelah kosong diberikan kepada Para Penggugat/Terbanding tanpa syarat apapun juga, jika perlu pelaksanaannya dengan bantuan aparat yang berwenang / Polri;
7. Menghukum kepada Turut Tergugat / Turut Terbanding untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menolak gugatan Para Penggugat / Terbanding untuk selebihnya;
9. Menghukum Para Tergugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Para Pembanding pada tanggal 22 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Februari 2014 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 23/Pdt.G/2012/PN.Prob.Jo. Nomor 440/PDT/2013/PT.Sby, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Probolinggo, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Februari 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III/Para Terbanding pada tanggal 19 Februari 2014;
2. Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 19 Februari 2014;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 07 Nopember 2013 Nomor: 440/Pdt/2013/PT. Sby. diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/Para Tergugat pada tanggal 22 Januari 2014 melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dan kemudian diajukan permohonan kasasi oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/Para Tergugat pada tanggal 05 Pebruari 2014 dan Memori Kasasinya pada tanggal 13 Pebruari 2014, dengan demikian pengajuan kasasi maupun memori kasasi ini telah sesuai dengan tenggang waktu serta tata cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karenanya secara Juridis Formal haruslah pengajuan kasasi ini dapat diterima;
2. Bahwa, *Judex Facti* (dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya) yang hanya mengambil alih begitu saja pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanpa memeriksa kembali dengan seksama perkara perdata ini sebagai peradilan ulangan, baik mengenai fakta maupun soal penerapan hukumnya maka harus dibatalkan dalam peradilan kasasi sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor: 492 K/Sip/1970, yang intinya menyatakan:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri begitu saja”;

dan *Judex Facti* telah mengabaikan/tidak mempertimbangkan adanya Memori Banding dari Para Pembanding/Para Tergugat, sebab berdasarkan fakta sebenarnya yang terjadi dan yang terungkap dipersidangan adanya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 14 Juni 2012 Nomor: 192/Pdt/2012/PT. Sby. (periksa bukti Para Tergugat/Para Pembanding bertanda T-2) yang amarnya sebagai berikut:

#### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari kuasa Para Penggugat-Pembanding tersebut;

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 19 Januari 2012 Nomor 09/Pdt.G/2011/PN. Prob. dalam Eksepsi;

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 10 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014

#### 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

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 19 Januari 2012 Nomor 09/Pdt.G/2011/PN. Prob. dalam pokok perkara;

## MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat-Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat-Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mangunharjo seluas 1.187 m<sup>2</sup> atas nama CV. Sumber Alam cacat hukum sebab status CV. Sumber Alam bukan sebagai badan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 341/Mangunharjo seluas 1.187 m<sup>2</sup> atas nama CV. Sumber Alam berikut peralihannya kepada Tergugat I dan turutannya tidak mempunyai daya hukum berlaku;
- Menolak gugatan Para Penggugat-Pembanding selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat-Terbanding untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

maka telah terjadi adanya kekhilafan hakim dalam memutus perkara ini, sebab dalam satu badan peradilan telah terjadi adanya putusan yang saling bertentangan, yakni antara Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 04 April 2013 Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN. Prob., dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 14 Juni 2012 Nomor: 192/Pdt/2012/PT. Sby., sehingga melanggar *asas record pararelel*, oleh karenanya mutlak Putusan Tinggi Surabaya tanggal 07 November 2013 Nomor: 440/Pdt/2013/PT. Sby. maupun Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 04 April 2013 Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN. Prob. haruslah dibatalkan;

3. Bahwa, mohon akta sebelumnya terlebih dahulu Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/Para Tergugat ingin menguraikan terlebih dahulu kepemilikan atas obyek sengketa di Jalan Dr. Sutomo 131 sebagai berikut:

3.1. Bahwa, semula berdiri Perseroan Dagang Comanditair dengan memakai nama "Hiap Hong Kongsi" berkedudukan di Probolinggo, akta pendiriannya dibuat dihadapan Theodoor Robert Willem Vermeulen saat itu menjabat Notaris di Surabaya, pada tanggal 13 Nopember 1952 dengan Akta Nomor: 28, susunan para pendirinya adalah:

3.1.1. Njoo Kang Swie, saudagar, berumah di Probolinggo;

Hal. 11 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014

### 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

- 3.1.2. Njoo Kiem Djwan, saudagar, berumah di Modjokerto;
- 3.1.3. Njoo Kong Han, saudagar, berumah di Modjokerto;
- 3.1.4. Njoo Kiem Oen, saudagar, berumah di Modjokerto;
- 3.1.5. Njoo Kiem Kwie, saudagar, berumah di Probolinggo;
- 3.1.6. Njoo Kang Hwaij, saudagar, berumah di Modjokerto;
- 3.1.7. Njoo Kang Liong, saudagar, berumah di Modjokerto dan
- 3.1.8. Njonja Tan Kien Nio, saudagar, berumah di Modjokerto, djanda almarhum Njoo Kang San, menurut keterangannya di dalam hal ini bertindak:
  - a. Untuk diri sendiri;
  - b. orang tua yang masih hidup oleh karena itu menurut Hukum selaku ibu-wali dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama anak-anaknya yang kini belum dewasa bernama:
    1. Njoo Tiong Oen;
    2. Njoo Tiong Bioo;

4. Bahwa, pada tanggal 10 Juni 1967 Perseroan Dagang Commanditair HIAP Hong Kongsi telah dibubarkan dan kemudian diubah menjadi atas nama CV. Sumber Alam oleh Njoto Budiutomo, Njoto Masbudijo dan Njoto Kardi serta Sriwulan Widjaja dengan akta Nomor: 11 yang dibuat dihadapan Njoo Sioe Liep saat itu menjabat Notaris di Surabaya.

Dengan demikian disimpulkan Perseroan Dagang Commanditair HIAP Hong Kongsi sudah tidak ada lagi terhitung sejak tanggal 10 Juni 1967, karena sudah menjadi CV. Sumber Alam berdasarkan Akta Pernyataan Masuk Dan Keluar Sebagai Pesero Dalam/Dari Perseroan Komanditer "Hiap Hong Kongsi" Dan Perubahan Peraturan-Peraturan Dan Perdjudjian-Perdjudjiannya Nomor: 20, dengan bagian masing-masing pesero dalam modal perseroan yakni sebagai berikut:

- pesero Njoto Budiutomo alias Njoo Tiong Bioo 3 (tiga) bagian atau 3/9 (tiga per sembilan) bagian;
  - pesero Njoto Masbudijo alias Njoo Boen Kiem 1 (satu) bagian atau 1/9 (sepersembilan) bagian;
  - pesero Njoto Kardi alias Njoo Ka Ing 4 (empat) bagian atau 4/9 (empat per sembilan) bagian;
  - pesero Sriwulan alias Oei Soei Lan 1 (satu) bagian atau 1/9 (sepersembilan) bagian;
5. Bahwa, oleh Njoto Masbudijo berkonspirasi dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Probolinggo mengkonversi kepemilikan tanah/bangunan

Hal. 12 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014

#### 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

pada tanggal 26 Desember 1972 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 316/Kelurahan Mangunharjo seluas 1.187 M<sup>2</sup> atas nama Perseroan Dagang Hiap Hongkongsi, seharusnya tercatat atas nama Para Pendiri CV. Sumber Alam karena CV. Sumber Alam telah dibubarkan pada tanggal 12 April 1975 berdasarkan Akta Notaris Njoo Soe Liep;

6. Bahwa, setelah terbit SHGB Nomor: 316/Kelurahan Mangunharjo seluas 1.187 M<sup>2</sup> atas nama Perseroan Komanditer "Hiap Hong Kongsi" kemudian dikonversi lagi berdasarkan SHGB. Nomor: 341/Mangunharjo seluas 1.187 M<sup>2</sup> atas nama CV. Sumber Alam tanggal 7 Juni 1976 yang berasal dari SHGB Nomor: 316/Kelurahan Mangunharjo seluas 1.187 M<sup>2</sup> atas nama Perseroan Dagang Hiap Hongkongsi tanggal 26 Desember 1972, padahal keduanya telah dibubarkan, jadi telah terjadi pemalsuan dalam penerbitan kedua SHGB. atas nama Perseroan Komanditer "Hiap Hong Kongsi" dan atas nama CV. Sumber Alam karena telah dibubarkan;
7. Bahwa, oleh karena Perseroan Komanditer "Hiap Hong Kongsi" dan CV. Sumber Alam bukan merupakan badan hukum sebagai subyek hak yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria Nomor: 5 tahun 1960 dan pula keberadaan kedua CV. tersebut telah dibubarkan, oleh karenanya penerbitan SHGB. Nomor: 341/Mangunharjo luas 1.187 M<sup>2</sup> atas nama CV. Sumber Alam cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku, sebab seharusnya diterbitkan atas nama Para Pendiri CV. Sumber Alam, dan hal tersebut sesuai dengan yang diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 14 Juni 2012 Nomor: 192/Pdt/2012/PT. Sby. (periksa bukti Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Tergugat/Para Pembanding bertanda T-2) sebagaimana tersebut di atas;
8. Bahwa, oleh karena ternyata *Judex Facti* tidak bersendikan yuridis formal dalam memutuskan perkara ini, padahal anggota Majelis Hakim Pemutus Perkara Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 19 Januari 2012 Nomor 09/Pdt.G/2011/PN. Prob. sama dengan Majelis Hakim Pemutus Perkara Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 04 April 2013 Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN. Prob. maka patut dipertanyakan kredibilitasnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Hal. 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014

#### 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 Para Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kel. Mangunharjo atas nama Njoto Masbudijo masih tetap berlaku, begitu pula dengan turunan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kel. Mangunharjo tersebut;

Bahwa orang tua Para Tergugat mendiami/menempati objek sengketa atas dasar izin Njoto Masbudijo kemudian Para Tergugat melanjutkan setelah orang tua Para Tergugat meninggal sehingga penguasaan atas objek sengketa sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa Penggugat adalah anak-anak dari Njoto Masbudijo;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **DEWI RAHAYU**, 2. **SLAMET HADI PRAYITNO** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 20 Oktober 2014 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan

Hal. 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 858 K/Pdt/2014

### 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

dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Enny Indriyastuti, SH., M.Hum.  
Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim anggota,  
t.t.d

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM.

t.t.d

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

t.t.d

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Enny Indriyastuti, SH., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00+

Jumlah ..... Rp500.000,00

## Untuk Salinan

**Mahkamah Agung R.I**

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003