



P U T U S A N

Nomor : 806 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MULIADI KUSUMA, bertempat tinggal di Jalan Kalongan Kecil No. 19 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. **SUHAR ADI K,SH.MH.**,
2. **M. AFFANDI,SH.M.Kn.**, Advokat, berkantor di Komplek Ambengan Plaza Blok A/22, Jalan Ngemplak 30 Surabaya,
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

TJIPTO CHANDRA, selaku Likwidator dari Loka Pamitran, beralamat di Jalan Kertajaya Indah IV/17 F No. 509 Surabaya,
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

D A N :

1. **NY. FATIMAH**, bertempat tinggal di Jalan Krembangan Sumbaloan I/18 Surabaya,
2. **RUDI SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Jagiran 5/44-J Surabaya,

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I dan II/para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan para Turut Tergugat di muka per-sidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat berdasarkan alas hak tersebut dalam butir I di atas sudah menempati dan menguasai obyek sengketa sejak tahun 1973 dan menjalankan usaha di obyek sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagai pihak yang secara sah memegang ijin menempati dan menguasai obyek sengketa, Penggugat sudah melaksanakan / memenuhi kewajibannya, antara lain namun tidak terbatas pada pelunasan sewa setiap bulan sejak 6 Maret 1973 sampai dengan 6 Februari 2006 (vide Bukti P-4.1 s/d P -4.69) ;

Bahwa pada tanggal 24 Januari 2000 Penggugat dan Turut Tergugat I mengadakan Perjanjian Usaha Bersama sebagaimana ternyata terurai dalam Akta Perjanjian Usaha Bersama Nomor 7 tertanggal 24 Januari 2000 terbuat di hadapan Hardi Sujono,S.H., Notaris di Surabaya (vide Bukti P-5) ;

Bahwa berdasarkan Bukti P-5 tersebut ditentukan antara lain bahwa :

- a. Penggugat menyediakan obyek sengketa sebagai tempat usaha bersama untuk Turut Tergugat I ;
- b. Perjanjian dimaksud berlaku dalam jangka waktu selama 5 (lima) tahun sehingga perjanjian antara Penggugat dan Turut Tergugat I berakhir pada tanggal 31 Januari 2006 ;
- c. Bahwa Turut Tergugat I tidak diperkenankan untuk memindahkan atau menggadaikan bagiannya dalam perjanjian ini kecuali dengan persetujuan Penggugat ;
- d. Pada saat berakhirnya perjanjian ini, Turut Tergugat I harus mengembalikan obyek sengketa dalam keadaan baik pada Penggugat ;

Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2004 Turut Tergugat I memindahkan perjanjian antara Penggugat dan Turut Tergugat I dengan mengadakan Perjanjian Usaha Bersama dengan Turut Tergugat II (vide Bukti P-6) ;

Bahwa berdasarkan bukti P-6 tersebut antara lain ditentukan bahwa :

- a. Lokasi Usaha Bersama antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah bertempat di obyek sengketa ;
- b. Perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 31 Januari 2006 ;
- c. Para pihak tidak diperbolehkan mengalihkan obyek sengketa yang digunakan kepada pihak ketiga atau pihak lain ;
- d. Pada saat berakhirnya perjanjian itu, Turut Tergugat II harus mengembalikan obyek sengketa dalam keadaan baik pada Turut Tergugat I ;

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No.806 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian berdasarkan Bukti P-6 tersebut di atas Turut Tergugat II harus mengembalikan obyek sengketa pada Turut Tergugat I pada tanggal 31 Januari 2006 dan berdasarkan Bukti P-5 Turut Tergugat I harus mengembalikan obyek sengketa pada Penggugat tanggal 31 Januari 2006 ;

Bahwa ternyata pada tanggal 6 Februari 2006 sebelum Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat I / menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Penggugat, Tergugat telah mengambil kunci obyek sengketa dari Turut Tergugat II tanpa hak dan tanpa sepengetahuan serta tanpa ijin Penggugat ;

Bahwa selanjutnya sejak tanggal 6 Februari 2006 hingga diajukannya gugatan ini Tergugat tanpa alas hak yang sah telah menyegel dan menguasai obyek sengketa ;

Bahwa perbuatan Tergugat tersebut di atas telah melanggar hak Penggugat sebagai satu-satunya pemegang sah izin untuk menempati dan menguasai obyek sengketa. Dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;

Bahwa akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, Penggugat telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil ;

Bahwa kerugian material yang dialami Penggugat adalah berupa hilangnya hak Penggugat untuk melakukan usaha atau bisnis di obyek sengketa yang jika diwujudkan dalam bentuk kerugian financial setiap bulan adalah setara dengan penghasilan Penggugat sebagai pengusaha per bulan sebesar Rp. 5.000.000, - ;

Bahwa dengan demikian kerugian Penggugat mulai diajukannya gugatan ini sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap adalah Rp.5.000.000,- x 12 bulan x 5 tahun (jangka waktu normal suatu perkara mulai dari Pengadilan Negeri sampai mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat dari Mahkamah Agung) = Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

Bahwa oleh karena itu adalah beralasan jika Penggugat minta pembayaran dari Tergugat untuk kerugian material sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

Bahwa oleh karena Penggugat merupakan satu-satunya pihak yang secara sah mempunyai izin untuk menempati obyek sengketa maka adalah sangat beralasan jika Penggugat minta agar Tergugat

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No.806 K/Pdt/2011



atau siapa pun yang menguasai obyek sengketa menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik pada Penggugat ;

Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia maka Penggugat adalah beralasan jika Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Surabaya agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat yang akan di tentukan kemudian ;

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

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemegang surat ijin yang sah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Perumahan Surabaya untuk menempati dan menguasai obyek sengketa ;
4. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat atau siapa pun yang menguasai obyek sengketa agar menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik pada Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar pada Penggugat untuk kerugian sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi keputusan ini ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat Kompensi sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi, oleh karena itu semua yang terurai dalam Kompensi dianggap terulang kembali sebagai dalil dalam gugatan Rekonpensi ini ;

Bahwa Tergugat Rekonpensi I Penggugat Kompensi mengaku memegang ijin sementara yang diterbitkan oleh Pemerintahan Kota Surabaya cq. dahulu Dinas Perumahan Daerah Kodya Dati II Surabaya yang telah dilikuidasi, kini berubah menjadi Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Surabaya, mengingat pihak tersebut telah mengeluarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) sehingga dapat menempati bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gedung yang terletak di Jl. Tunjungan No.86 Surabaya, dimana tanah dan bangunan tersebut milik Loka Pamitran (Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi) ;

Bahwa LOGE DE VRIENDCHAP selaku pemegang Hak Eigendom Nomor 3752, sisa dengan luas 7310 m² tanggal 12 Mei 1959, Loge de Vriendchap sesuai Gebruik Overeenkomst menyerahkan asset dengan hak pengelolaan atas tanah dan bangunan gedung-gedung yang terletak di Jl. Tunjungan No. 74, 76, 78, 80, 82, 84 dan 86 Surabaya ke LOKA PAMITRAN diwakili diantaranya oleh R. SOETORO sebagai Ketua dan Peugurus satu-satunya Loka Pamitran yang masih hidup dan pada waktu itu R. Soetoro yang notabene juga menjabat sebagai Pegawai Utama Pendaftaran Tanah meminjamkan penggunaan gedung Jl. Tunjungan No. 80 seluas 536 m² saja untuk digunakan Kantor Direktorat Inspeksi Pendaftaran Tanah Jawa Timur/ Bali, NTB dan NTT, sedangkan gedung-gedung terletak di depan Jl. Tunjungan No.74, 76, 78, 82, 84 dan 86 oleh Loka Pamitran disewakan untuk usaha toko kepada pihak lain, dan hasilnya uang sewanya dipergunakan untuk perawatan atas gedung induk tempat Perkumpulan Loka Pamitran pada waktu itu dan salah satunya yang menjadi obyek sengketa bangunan gedung di Jl. Tunjungan No.86 Surabaya juga di pungut uang sewa ;

Bahwa R. SOETORO selaku Ketua dan pengurus satu-satunya Loka Pamitran membuat suatu keputusan-keputusan sesuai Akta sebagaimana yang telah dituangkan dalam Akta No.75 tanggal 25 Februari 1991, serta akta perubahan-perubahannya serta keputusan lainnya sesuai Akta No.84 tanggal 28 September 1991 jo Akta No.29 tanggal 17 Oktober 1991 jo. Akta No.68 tanggal 31 Januari 1992 jo. Akta No.5 tanggal 10 April 1995 jo. Akta No.2 tanggal 4 Agustus 2003 kesemuanya akta-akta dibuat dihadapan Notaris NG.Yudara.SH., Bahwa di dalam Akta Nomor 02 TJIPTO CHANDRA (Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi) ditunjuk sebagai likwidatur Loka Pamitran satu-satunya yang sah serta telah ditetapkan sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 961/Pdt.P/2004/PN.Sby ;

Bahwa Tergugat Rekonpensi, Penggugat Konpensi yang mengaku sebagai pemegang SIP tentunya sudah mengetahui/memahami adanya larangan memindahkan/meyewakan ataupun dengan

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No.806 K/Pdt/2011



dalih mengalihkan bentuk lain seolah-olah ada kerjasama alas penghunian pemegang SIP apalagi tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi kepada pihak lain yaitu Ny Fatimah (Turut Tergugat Rekonpensi I), selanjutnya oleh Ny. Fatimah dikontrakkan lagi kepada Rudi Santoso (Turut Tergugat Rekonpensi II) bahkan juga diketahui Tergugat Rekonpensi tidak membayar uang sewa, oleh karena itu Surat Ijin No.285/KP/74 dari Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Surabaya dinyatakan tidak berlaku atau tidak mempunyai nilai kekuatan hukum hal ini didasarkan dengan ketentuan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu Penghunian tanpa batas waktu tidak dibenarkan oleh Undang-Undang ;

Bahwa dengan diserahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonpensi, setelah mendapat pemberitahuan dan teguran/somasi tersebut oleh Turut Tergugat Rekonpensi II telah diserahkan kunci atas obyek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum dan sepantasnya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah menyalahgunakan surat pemegang SIP yang seharusnya ditempati atau dihuni sendiri faktanya ditempati orang lain yaitu Turut Tergugat Rekonpensi II ataupun dengan dalih mengalihkan bentuk lain seolah-olah ada kerjasama atas penghunian bangunan yang kini jadi obyek sengketa, lebih-lebih juga tidak membayar uang sewa, oleh karena itu Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

1. Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menerima dalil-dalil jawaban Tergugat seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai Likwidatur Loka Pamit-ran sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

961/Pdt.P/2004/PN.Sby sebagai pemilik yang sah atas bangunan gedung di Jl.Tunjungan No. 86 Surabaya ;

3. Menyatakan Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar ketentuan pemberian SIP (Surat Ijin Penghunian) yaitu dengan memindahkan/menyewakan ataupun dengan dalih mengalihkan bentuk lain seolah-olah ada kerjasama atas penghunian sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi ;
4. Menyatakan bahwa Surat Ijin Nomor : 285/KP/74 yang diterbitkan dari Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Surabaya dinyatakan tidak berlaku atau tidak mempunyai nilai kekuatan hukum ;
5. Menetapkan bahwa Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi adalah penghuni yang tidak sah atas obyek sengketa ;
6. Menghukum Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara ini ;

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

Dalam Eksepsi dari Turut Tergugat I :

Bahwa legal standing Penggugat untuk melakukan gugatan kepada Tergugat I adalah tidak jelas dan perlu dipertanyakan karena sebagaimana dalil Penggugat pada point 1 hanya sebagai pemegang Surat Izin untuk menempati bangunan yang terletak di Surabaya setempat dikenal sebagai Jl. Tunjungan No. 86 ;

Bahwa karena Penggugat hanya berstatus sebagai pemegang izin sebagaimana Surat Izin No. 285/KP/74 tanggal 13 September 1974 dan Surat Izin Sementara No. 478/VIII/73 tanggal 29 Agustus 1973 yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Perumahan Surabaya, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yaitu tentang Perumahan dan Pemukiman, maka hak sewa atas bangunan tersebut oleh Penggugat sudah tidak berlaku dengan sendirinya bangunan tersebut harus dikembalikan kepada Turut Tergugat selaku Likwidator dari Loka Pamitra ;

Dalam Eksepsi dari Turut Tergugat II :

Bahwa Turut Tergugat II adalah pemakai atas bangunan di Jl. Tunjungan No.86 Surabaya dari Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor : 01/SW/VII/2004 tertanggal 02

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No.806 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2004 antara pihak Turut Tergugat I dengan pihak Turut Tergugat II ;

Bahwa dalam perjanjian a-quo telah jelas bahwa pihak Turut Tergugat I adalah penyedia tempat usaha yang dikenal dengan bangunan di Jl. Tunjungan No.86 Surabaya sedangkan pihak Turut Tergugat II adalah pemodal dalam usaha kerja sama ini ;

Bahwa diatur pula dalam perjanjian kerjasama antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II disebutkan pihak Turut Tergugat I telah menerima uang keuntungan atas pemakaian bangunan dari pihak Turut Tergugat II sebesar Rp.30.300.000,- (tiga puluh juta tiga ratus ribu rupiah) dan uang jaminan pemakaian listrik dan telpon sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) (vide Bukti TT II-2 dan Bukti TT II-3) ;

Bahwa dalam Perjanjian a-quo sejak 1 Agustus 2004 sampai tanggal 31 Januari 2006 bangunan di Jl. Tunjungan No.86 Surabaya digunakan Turut Tergugat II sebagai tempat usaha dan dalam kurun waktu a-quo pihak Penggugat tidak pernah mempermasalahkan bahkan Turut Tergugat II tidak mengenal pihak Penggugat, yang diketahui Turut Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat I, sebagaimana vide bukti TT II-1 ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka secara faktual gugatan a-quo yang ditujukan kepada Turut Tergugat II yang nota-bene tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat adalah ERROR IN PERSONA, untuk itu wajar apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 519/Pdt.G/2006/PN.SBY., tanggal 21 Agustus 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

- Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No.806 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan pemberian Surat Ijin Penghunian (SIP) yaitu memindahkan/ menyewakan ataupun dengan dalih mengalihkan dalam bentuk lain seolah-olah ada kerjasama atas penghunian atas pihak lain yang kini jadi obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSIS DAN REKONPENSIS :

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp. 459.000,00 (empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan putusan No. 378/PDT/2008/PT.SBY., tanggal 16 September 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Juni 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 07 Juli 2009 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 519/Pdt.G/2006/PN.Sby jo No. 378/PDT/2008/PT.SBY. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Juli 2009 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 26 Agustus 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 09 September 2009 ;

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/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No.806 K/Pdt/2011



1. Menyangkut kepemilikan obyek sengketa :

Dalam pertimbangan putusannya yudex facti menyatakan bahwa Tjipto Chandra adalah sebagai likwidatur Loka Pamitran dan sebagai pemilik yang sah atas bangunan gedung di Jln. Tunjungan No. 74,76,78,80,82,84,86 (Jln. Embong Malang No. 18) Surabaya.

Pertimbangan hukum yudex facti tersebut keliru sebab :

- Berdasarkan bukti Termohon Kasasi berupa Data Penghunian Dan Kepemilikan Atas Rumah - Rumah di Jln. Tunjungan No. 74, 76, 78, 80, 82, 84 dan 86 Surabaya Menurut Data yang ada Pada arsip Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Dati II Surabaya (Bukti T.4) senyatanya tercatat bahwa atas rumah di Jln. Tunjungan No. 86, Surabaya atas nama pemegang SIP adalah Muliadi Kusama (Pemohon kasasi), sedangkan sebagai pemilik Loka Pamitran, Kantor Pendaftaran Tanah Surabaya.
- Bahwa berkaitan dengan fakta tersebut, Pemohon Kasasi menempati obyek sengketa (bangunan Jln. Tunjungan No. 86, Surabaya) adalah berdasarkan Surat Izin Kepala Pemakai No. 285/KP/74 tanggal 13 September 1974 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Surabaya, yang di dalamnya tercatat bahwa sebagai pemilik bangunan adalah Kantor Pendaftaran Tanah Surabaya.
- Bahwa dengan demikian hubungan sewa menyewa atas obyek sengketa adalah antara Pemohon Kasasi sebagai pemegang SIP dengan pemilik obyek sengketa yaitu Badan Pertanahan Nasional, bukan dengan Termohon Kasasi.

Akan tetapi yudex facti tidak mempertimbangkan fakta tersebut dan menyatakan Tjipto Chandra (Termohon Kasasi) adalah sebagai likwidatur Loka Pamitran dan sebagai pemilik yang sah atas bangunan gedung di Jln. Tunjungan No. 74,76,78,80,82,84, 86, Surabaya.

2. Pemohon Kasasi menyalahgunakan ketentuan pemegang SIP yang menurut aturan harus ditempati atau dihuni sendiri, namun dialihkan pada orang lain dengan dalih kerjasarna, sehingga obyek sengketa diambil alih oleh Pihak Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II dengan didasarkan pada somasi yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 2005.



Pertimbangan hukum yudex facti tersebut keliru sebab :

- Dalil Termohon Kasasi yang menyatakan Pemohon Kasasi telah menyalahi ketentuan SIP atas obyek sengketa haruslah di kesampingkan karena hubungan sewa yang timbul adalah antara Pemohon Kasasi sebagai penghuni/yang menempati dengan pemilik bangunan yaitu Kantor Pendaftaran Tanah.
- Bahwa jika benar tindakan Pemohon Kasasi mengadakan kerja sama penggunaan obyek sengketa dengan Turut Termohon Kasasi I ataupun antara Turut Termohon Kasasi I dengan Turut Termohon Kasasi II (quod non) maka Termohon Kasasi tidak bisa begitu saja menguasai obyek sengketa tanpa izin dan sepengetahuan Pemohon Kasasi.
- Bahwa sesuai dengan Pengumuman Wali Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No. 648.1/1703/402.1.04/1997 tanggal 9 Juni 1997 tentang Penertiban Penghunian Perumahan Ber-SIP di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (vide butir 6 bukti T-18) dinyatakan bahwa "apabila pemilik tidak dapat menyetujui penerbitan SIP, maka untuk pemutusan hubungan sewa menyewa yang ditimbulkan oleh penerbitan SIP tersebut, pemilik dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.
- Bahwa tindakan Termohon Kasasi menguasai obyek sengketa senyatanya melanggar hak Pemohon Kasasi sebagai pemegang SIP, karena dalam penerbitan SIP atas obyek sengketa yang diterbitkan kepada Pemohon Kasasi, sebagai pemilik bangunan adalah BADAN PERTANAHAN NASIONAL BUKAN TERMOHON KASASI.
Dengan demikian Termohon Kasasi tidak berhak dan berwenang menguasai obyek sengketa.

3. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum, serta tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukumnya.

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

mengenai alasan ke. 1 :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum, karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan benar, yaitu obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa milik Tergugat berdasarkan Hak Eigendom No. 3752 seluas 7310 m², tanggal 12 Mei 1959 yang di dalamnya antara lain obyek sengketa yang terletak di Jl. Tunjungan No. 86 Surabaya ;
mengenai alasan-alasan ke. 2 dan 3 :

Bahwa alasan-alasan tersebut juga tidak dapat dibenarkan, karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat peng-hargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertim-bangkan 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 peratur-an perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak ber-wenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan 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 : MULIADI KUSUMA 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 ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **MULIADI KUSUMA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 Rabu, tanggal 21 Desember 2011 oleh

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No.806 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. Artidjo Alkostar,SH.LL.M. Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.M. Imron Anwari, SH.SpN.MH.dan Dr. H. Mohammad Saleh,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 Tety Siti Rochmat Setyawati,SH.

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd.

H.M. Imron Anwari, SH.SpN.MH.

Ttd.

Dr. H. Mohammad Saleh,SH.MH.

Ketua :

Ttd.

Dr. Artidjo Alkostar,SH.LL.M.

Biaya-biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi.	<u>Rp.489.000,-</u>
Jumlah	Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

Ttd.

Tety Siti Rochmat Setyawati,SH.

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

SOEROSO ONO,SH.MH.

NIP. 040 044 809.