



P U T U S A N

Nomor 2898 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DEWI TUTI HIDAYATI, bertempat tinggal di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 4 RT/RW 01/04, Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PRIYO PUJONO, SH., Advokat pada Kantor Hukum Priyo Pujono dan Rekan yang berkedudukan di Jalan Veteran Nomor 133 Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2011 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

1. **Ny. SOEPIYATI**, bertempat tinggal di Peterongan Timur Nomor 26, RT.05/RW.07, Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang ;
2. **AGUSTINE SWANDAYANI**, bertempat tinggal di Peterongan Timur Nomor 26, RT.057/RW.07, Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang ;
3. **Ir. ANGGRANI MARYANI**, bertempat tinggal di Jalan Taman Dieng IV/3, RT.006 RW.008, Kelurahan Pisangcandi, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur ;
4. **Dr. ANGGRANI ANDRYANI**, bertempat tinggal di Jalan Kota Mas VII, Nomor 1, Komplek Kota Mas, RT.09/RW.10, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi, Propinsi Jawa Barat ;
5. **ANGGORO BARUNA**, bertempat tinggal di Perum Bukit Bambe, RT.211 RW.02, Desa.Bambe, Kecamatan Driyorejo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, kelimanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. SUWANTO, SH., Advokat pada Kantor Hukum Drs. SUWANTO,SH & Rekan yang berkedudukan di Jalan Imam Bonjol 23 A, Salatiga, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Pebruari 2010 ;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan V/ para Terbanding ;

D a n :

ANG GLOK IN, dahulu bertempat tinggal di Peterongan Timur Nomor 26, RT.057 RW.07, Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Salatiga pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa, para Penggugat dan Turut Tergugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas $\pm 1.079 \text{ M}^2$ berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 4, Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Kota Salatiga, sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 215, Kelurahan Mangunsari, Kota Salatiga, atas nama pemegang hak para Penggugat dan Turut Tergugat, dengan batas- batas :

Sebelah Utara : Bandar/parit dan bengkel motor Pak Bejo dan Bu Ripto ;

Sebelah Timur : Jalan ;

Sebelah Selatan : Lia Ka Kwan ;

Sebelah Barat : Gang/Jalan kecil dan Pak Sis Muharwanto dan Ape Murtiningsih ;

Dan selanjutnya disebut sebagai tanah dan bangunan sengketa ;

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

2. Bahwa, tanah dan bangunan tersebut berasal dari warisan orang tua (ayah) para Penggugat dan Turut Tergugat yang bernama Ang Tjing Hien alias Slamet Sogiopranoto alias Ang Sastro Widodo (almarhum). Dengan demikian kepemilikan para Penggugat dan Turut Tergugat atas tanah dan bangunan sengketa berasal karena pewarisan ;
3. Bahwa, asal muasal orang tua para Penggugat dan Turut Tergugat memiliki tanah dan bangunan sengketa, adalah karena dikabulkannya permohonan hak atas tanah negara (bekas tanah RVE Nomor 742, sebagaimana yang tersebut dalam Surat Keputusan Gubernur KDH Propinsi Jawa Tengah Nomor SK.DA.II/1627/I/233/KP/83 tertanggal 8 Desember 1983. Dengan demikian orang tua para Penggugat dan Turut Tergugat, sejak tanggal 8 Desember 1983 adalah pemilik yang sah dan yang berhak atas tanah dan bangunan sengketa ;
4. Bahwa, orang tua (ayah) para Penggugat dan Turut Tergugat, yang bernama Ang Tjing Hien alias Slamet Sogiopranoto alias Ang Sastro Widodo, telah meninggal dunia pada sekitar tahun 1995 dan, tanah dan bangunan sengketa menjadi hak dari para Penggugat dan Turut Tergugat, karena pewarisan. Dan selanjutnya oleh karena hak guna bangunan atas tanah dan bangunan sengketa akan berakhir pada tahun 2003, maka pada tanggal 28 Oktober 2003, Serifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 215 yang terletak di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 4, Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Kota Salatiga, Kota Salatiga, telah diperpanjang sekaligus dibalik nama atas nama para Penggugat dan Turut Tergugat sebagai ahli waris dari Ang Tjing Hien alias Slamet Sogiopranoto alias Ang Sastro Widodo (almarhum) ;
5. Bahwa, orang tua para Penggugat dan Turut Tergugat semasa hidupnya pernah menyewakan tanah dan bangunan sengketa kepada orang tua Tergugat, yang bernama Rasiman Abdoerachman melalui Dinas Urusan Perumahan, Kota Salatiga ;
6. Bahwa, meskipun sewa-menyewa melalui kantor urusan perumahan tersebut sudah berakhir, seiring dengan ditiadakannya kantor urusan perumahan dan oleh karena orang tua para Penggugat dan Turut Tergugat (Ang Tjing Hien alias Slamet Sogiopranoto alias Ang Sastro Widodo) tidak memperpanjang lagi sewa-menyewa atas tanah dan bangunan sengketa tersebut. Namun

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

demikian orang tua Tergugat, yaitu Rasiman Abdoerachman tetap menempati tanah dan bangunan tersebut dan tidak mau meninggalkannya ;

7. Bahwa, orang tua para Penggugat dan Turut Tergugat (Ang Tjing Hien alias Slamet Sogiopranoto alias Ang Sastro Widodo), telah berulang kali memperingatkan agar orang tua Tergugat, yaitu Rasiman Abdoerachman agar meninggalkan tanah dan rumah sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada orang tua para Penggugat dan Turut Tergugat. Namun sampai meninggalnya, tanah dan rumah sengketa tidak ditinggalkan dan diserahkan ;
8. Bahwa, setelah Rasiman Abdoerachman meninggal dunia pada tahun 1989, tanah dan rumah sengketa kemudian ditempati dan dikuasai oleh istrinya yang bernama Hj. Sutari dengan tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari orang tua para Penggugat dan Turut Tergugat (Ang Tjing Hien alias Slamet Sogiopranoto alias Ang Sastro Widodo), sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sengketa ;
9. Bahwa, sampai orang tua para Penggugat dan Turut Tergugat (Ang Tjing Hien alias Slamet Sogiopranoto alias Ang Sastro Widodo) meninggal dunia pada sekitar 1995, Hj. Sutari tidak bersedia meninggalkan tanah dan rumah sengketa ;
10. Bahwa, dengan meninggalnya orang tua Tergugat, tanah sengketa kemudian ditempati dan dikuasai oleh Tergugat dengan tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari para Penggugat, sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sengketa ;
11. Bahwa, para Penggugat berulang kali memperingatkan Tergugat, untuk segera meninggalkan tanah dan rumah sengketa dan kemudian menyerahkannya kepada para Penggugat, namun semuanya sia-sia saja ;
12. Bahwa, penguasaan dan penempatan atas tanah dan rumah sengketa oleh Tergugat dengan tanpa ijin dan sepengetahuan para Penggugat dan Turut Tergugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum ;
13. Bahwa, sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, para Penggugat mengalami kerugian baik materiil dan moril, yang apabila dihitung dengan uang sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) yang terdiri dari :
 - 13..a Kerugian materiil :

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

Kerugian yang berupa tidak dapat menguasai dan menikmati tanah sengketa, sejak bulan Agustus tahun 2003 sampai gugatan ini didaftarkan pada bulan Juni tahun 2010, yang apabila dihitung dengan harga sewa sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah) per bulan atas tanah dan bangunan sengketa adalah : $84 \text{ bulan} \times \text{Rp.2.000.000,00} = \text{Rp. 168.000.000,00}$ (seratus enam puluh delapan juta Rupiah) ;

b. Kerugian moril :

Menunggu karena adanya ketidakpastian dan kehilangan kesempatan untuk menguasai dan atau menjual/mengalihkan tanah dan rumah sengketa kepada orang lain, sebesar Rp.320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta Rupiah) ;

b..14 Bahwa, semua kerugian yang diderita atau dialami oleh para Penggugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat. Oleh karenanya Tergugat harus mengganti atau membayar semua kerugian yang dialami para Penggugat sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) kepada para Penggugat secara kontan dan tunai ;

b..15 Bahwa, sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka adalah wajar apabila terjadi resiko dari adanya penguasaan dan penempatan atas tanah dan bangunan sengketa, juga harus menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat ;

b..16 Bahwa, para Penggugat menuntut agar Tergugat segera meninggalkan tanah dan bangunan sengketa dan kemudian menyerahkan kepada para Penggugat, karena sejak tanah dan rumah sengketa menjadi milik para Penggugat pada tahun 2003, tidak pernah menikmati dan mendapat manfaat dari kepemilikan atas tanah dan bangunan sengketa ;

b..17 Bahwa, para Penggugat telah berusaha menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, namun tidak pernah berhasil, maka jalan satu-satunya adalah mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Salatiga ;

b..18 Bahwa, untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Salatiga berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b..19 Bahwa, gugatan para Penggugat ini didasarkan pada fakta - fakta hukum dan alat-alat bukti yang kuat (akta otentik), yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sesuai dengan Pasal 180 Herziene Indonesische Reglement/HIR, para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Salatiga menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), atau putusan untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengadakan upaya hukum ;

b..20 Bahwa, agar Tergugat mematuhi isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan agar Tergugat tidak mengulur - ulur waktu untuk melaksanakan putusan, maka layak dan patut apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu Rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya dalam menjalankan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Salatiga supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Salatiga atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat ;
3. Menyatakan para Penggugat dan Turut Tergugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas $\pm 1.079 \text{ M}^2$ berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 4, Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Kota Salatiga, sebagaimana yang tersebut dalam sertifikat HGB. Nomor 215, Kelurahan Mangunsari, kota Salatiga atas nama pemegang hak para Penggugat dan Turut Tergugat, dengan batas-batas :

Bandar/parit dan bengkel motor Pak Bejo dan Bu Ripto ;

Sebelah Timur : Jalan ;

Sebelah Selatan : Lia Ka Kwan ;

Sebelah Barat : Gang/Jalan kecil dan Pak Sis Muharwanto dan Ape Murtiningsih ;

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

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat, yaitu Tergugat dengan tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan dari para Penggugat selaku pemilik yang sah telah menempati dan menguasai atas tanah dan bangunan sengketa ;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti atau membayar semua kerugian yang dialami para Penggugat, sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, yang apabila dihitung dengan jumlah uang sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) kepada para Penggugat secara kontan dan tunai, dengan perincian sebagai berikut :

1. Kerugian materiil :

Kerugian yang berupa tidak dapat menguasai dan menikmati tanah sengketa, sejak bulan Agustus tahun 2003 sampai gugatan ini didaftarkan pada bulan Juni tahun 2010, yang apabila dihitung dengan harga sewa sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta Rupiah) per bulan atas tanah dan bangunan sengketa adalah : 84 bulan X Rp.2.000.000,00 = Rp. 168.000.000,00 (seratus enam puluh delapan juta Rupiah) ;

2. Kerugian moril :

Menunggu karena adanya ketidakpastian dan kehilangan kesempatan untuk menguasai dan atau menjual/mengalihkan tanah dan rumah sengketa kepada orang lain, sebesar Rp.320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta Rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan dan kemudian menyerahkan tanah dan rumah sengketa (dengan tanpa syarat apapun), yaitu sebidang tanah. seluas $\pm 1.079 \text{ M}^2$ berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 4, Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Kota Salatiga, sebagaimana yang tersebut dalam sertifikat HGB. Nomor 215, Kelurahan Mangunsari, kota Salatiga, atas nama pemegang hak para Penggugat dan Turut Tergugat, dengan batas-batas :

Bandar/parit dan bengkel motor Pak Bejo dan Bu Ripto ;

Sebelah Timur : Jalan ;

Sebelah Selatan : Lia Ka Kwan ;

Sebelah Barat : Gang/Jalan kecil dan Pak Sis Muharwanto dan

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

Ape Murtiningsih ;

Dalam keadaan kosong dan baik kepada para Penggugat, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai keputusan hukum yang tetap, dan bilamana perlu dengan bantuan alat-alat Negara ;

7. Menghukum Tergugat untuk menanggung resiko (bila ada) atau resiko yang terjadi akan beralih kepada Tergugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, jika Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
9. Menyatakan dan menetapkan secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat menyatakan banding, kasasi, atau mengadakan upaya hukum lainnya ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Subsida :

- Mohon putusan lain yang adil dan benar ;

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

Tentang Eksepsi :

1. Eksepsi Plurium Litis Consortium :

- Bahwa, gugatan dari para Penggugat ini kurang pihaknya yang digugat sebab para Penggugat tidak menggugat pula para ahli waris lain dari almarhum Bapak Abdul Rahman ahli waris yang juga menempati/menguasai tanah tersebut sebagai pihak dalam gugatan ini sehingga jelas gugatan dari para Penggugat ini haruslah ditolak oleh Pengadilan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Bahwa Kenapa para Penggugat tidak menggugat pula Badan Pertanahan Kota Salatiga dan Kantor Urusan Perumahan Salatiga dalam gugatan ini sehingga gugatan para Penggugat menjadi kurang pihak, dimana gugatan yang kurang pihak tersebut menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga gugatan tersebut patut untuk tidak dapat diterima karena mengandung

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

cacat (*plurium litis consortium*), maka gugatan yang cacat tersebut adalah patut dinyatakan tidak dapat diterima Bahwa badan Pertanahan Kota Salatiga yang telah mengeluarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 215 Kota Salatiga sebagai Tergugat lain sehingga jelas gugatan para Penggugat ini kabur maka sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ;

- Bahwa, berkaitan gugatan para Penggugat tentang sewa menyewa, adalah kurang pihak, yaitu pihak Kantor Urusan Perumahan yang pada waktu itu telah mengeluarkan surat ijin perumahan, sehingga dapat memperjelas arn gugatan ini sehingga tidak kabur ;

2. Eksepsi Legal Standing :

- Bahwa, gugatan dari para Penggugat ini sudah *daluwarsa/verjaring* sebab para Penggugat tidak menggugat ketika orang tua para Penggugat mendapatkan sertifikat ketika 1983 (orang tua para Penggugat masih hidup) dan baru menggugat pada tahun 2010 hal mana sudah 20 tahun lamanya maka gugatan para Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ;
- Bahwa, para Penggugat sudah tidak berkualitas lagi sebagai para Penggugat karena para Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang atas Hak Guna Bangunan atas rumah di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 4, Kota Salatiga tersebut, karena Hak Guna Bangunan yang termuat dalam berdasarkan Pasal 1 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1979 menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sehingga sudah selayaknya apabila gugatan para Penggugat ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Eksepsi gugatan obscuur libel :

- Bahwa, gugatan dari para Penggugat ini kabur/*obscuur libel* karena dalam gugatan para Penggugat ini tidak jelas mempersoalkan masalah kepemilikan rumah di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 4 Kota Salatiga tersebut ataupun masalah sewa menyewa rumah ataupun masalah penghentian sewa menyewa ataupun yang lainnya sehingga jelas bahwa gugatan para Penggugat ini kabur maka sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ;

4. Eksepsi Error In Persona :

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, dalam gugatannya para Penggugat telah mendalilkan dalam angka 5 bahwa orang tua para Penggugat semasa hidupnya pernah menyewakan tanah dan bangunan sengketa kepada orang tua Tergugat, yang bernama Rasimin Abdoerrahman melalui Dinas Urusan Perumahan kota Salatiga, tetapi kenapa gugatan ini hanya ditujukan kepada Tergugat semata, tidak kepada semua ahli waris Tergugat dan atau ditujukan kepada Kantor Urusan Perumahan Kota Salatiga ;

Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa, Tergugat dalam Konvensi mohon disebut Penggugat Rekonvensi, sedangkan para Penggugat dalam Konvensi Mohon disebut sebagai para Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa, Penggugat Rekonvensi mohon segala sesuatu yang termuat dalam Eksepsi untuk dibaca Kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisakan dari Rekonvensi ;
3. Bahwa, dengan adanya gugatan dari para Penggugat dalam Konvensi/para Tergugat dalam Rekonvensi terhadap Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi hal itu sangatlah merugikan Penggugat dalam Rekonvensi ;
4. Bahwa, dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonvensi yang sama sekali tidak berdasarkan hukum serta tidak didukung adanya fakta yuridis, maka hal itu disamping merugikan Penggugat Rekonvensi perbuatan para Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;
5. Bahwa, akibat gugatan tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immaterial nyata dan mendasar ;
 - Kerugian Materiil, yaitu :
 - a. Kehilangan penghasilan biaya kost/sewa kamar Perbulan sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu Rupiah per bulan) sejak tahun 2003 sampai sekarang, yaitu Rp.16.800.000,00 (enam belas juta delapan ratus ribu Rupiah) ;
 - b. Tergugat telah kehilangan uang untuk ongkas berperkara sebesar Rp. 50.000.000,00(lima puluh juta Rupiah) ;
 - Kerugian immaterial adalah perasaan malu kepada tetangga maupun kerabat dan sanak saudara karena telah dilaporkan kepada polisi seolah

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

olah Tergugat telah melakukan perbuatan pidana apabila diwujudkan dalam uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;

6. Bahwa, agar gugatan Rekonvensi tersebut tidak sia sia, maka Penggugat Rekonvensi memohon agar diletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat rekonvensi maupun sita terhadap benda benda milik para Tergugat Rekonvensi ;
7. Bahwa, gugatan Rekonvensi ini berdasarkan bukti-bukti yang otentik, oleh karenanya sesuai Pasal 180 Herziene Indonesische Reglement/HIR putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi atau perlawanan (*uitvoerbaa rbij voorraad*) ;

Bahwa atas hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Salatiga agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Rekonvensi :

1. Menyatakan serta mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi ;
2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah Penggugat yang beritikad baik ;
3. Menyatakan bahwa para Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Memberikan hak kepada Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota salatiga ;
5. Menghukum para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi secara materiil sebesar Rp. 66.800.000,00 (enam puluh enam juta delapan ratus ribu Rupiah) ;
6. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas benda tidak bergerak/tetap milik serta segala sesuatu yang tertancap di atasnya, milik para Tergugat dalam Rekonvensi dan benda bergerak milik para Tergugat dalam Rekonvensi ;

Subsidaair :

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

Apabila yang Terhormat Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Salatiga telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 30/Pdt.G/2010/PN.Sal., tanggal 22 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan para Penggugat dan Turut Tergugat adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas $\pm 1.079 \text{ M}^2$ yang terletak di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 4, Desa Mangunsari sekarang menjadi Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga, sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat HGB Nomor 215, Desa Mangunsari, Kota Salatiga, atas nama Pemegang Hak para Penggugat dan Turut Tergugat, dengan batas - batas :
Sebelah utara : Parit/selokan/Bandar dan bengkel motor ;
Sebelah timur : Jalan Brigjen Sudiarto ;
Sebelah Selatan: tembok batas, tanah dan rumah Lia Ka Kwan ;
Sebelah Barat : jalan kampung Jangkungan ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan sengketa tanpa ijin dari para Penggugat dan Turut Tergugat selaku pemiliknya yang sah ;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan dan kemudian menyerahkan tanah dan rumah sengketa (dengan tanpa syarat apapun), yaitu sebidang tanah. seluas $\pm 1.079 \text{ M}^2$ berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Brigjend Sudiarto Nomor 4, Desa Mangunsari yang sekarang menjadi Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga, sebagaimana yang tersebut dalam sertifikat HGB Nomor 215, Desa Mangunsari, Kota Salatiga, atas nama pemegang hak para Penggugat dan Turut Tergugat, dengan batas-batas :

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

Sebelah utara : Parit/selokan/Bandar dan bengkel motor ;

Sebelah timur : Jalan Brigjen Sudiarto ;

Sebelah Selatan : Tembok batas, tanah dan rumah Lia Ka Kwan ;

Sebelah Barat : Jalan kampung Jangkungan ;

Dalam keadaan kosong dan baik kepada para Penggugat, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai keputusan hukum yang tetap, dan bilamana perlu dengan bantuan alat-alat Negara ;

5. Menolak gugatan para Penggugat untuk selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 821.000,00 (delapan ratus dua puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 30/Pdt.G/2010/PN.Sal., tanggal 22 Desember 2010 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan Nomor 87/PDT/2011/PT.SMG. tanggal 21 Juni 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 22 Juli 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juli 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 87/PDT/2011/PT.SMG Jo. Nomor 30/Pdt.G/2010/PN.Sal., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Salatiga, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga tersebut pada tanggal 12 Agustus 2011 ;

Bahwa, setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 15 Agustus 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/

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

Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 20 September 2011 ;

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

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

Dengan alasan, bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, yaitu sebagai berikut :

A. *Judex Facti* telah salah dalam pertimbangannya yang menyatakan, bahwa Termohon kasasi adalah yang berhak terhadap tanah sengketa, sedangkan berdasarkan bukti bukti Penggugat/Termohon kasasi adalah pihak yang sudah tidak berhak memperoleh HGB, yaitu karena :

1. Bahwa, Termohon kasasi mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan pewarisan dari orang tua Termohon Kasasi/ Penggugat. Bahwa, ketentuannya adalah HGB bukanlah obyek yang dapat diwariskan, hanya dapat diteruskan oleh ahli waris apabila HGB tersebut belum habis masa berlakunya ;
Bahwa, orang tua Termohon Kasasi semula Penggugat (bernama Ang Tjieng Hien) adalah bukan pemilik asli dari Recht Van Eigendom (RVE) pemilik Aslinya adalah seorang WNA bernama Charles Doeloeng. Tapi tiba tiba saja tanpa sepengetahuan dari Pemohon Kasasi semula Tergugat dapat dikonversikan kepada Termohon Kasasi semula Tergugat tersebut, untuk itu harus diteliti proses perolehan Sertifikat HGB, Pemohon Kasasi menduga pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) kurang teliti dalam memberikan hak atas tanah berupa HGB kepada Termohon semula Penggugat tersebut, seharusnya HGB diberikan kepada Pemohon Kasasi sehingga rasa keadilan dapat terpenuhi dan dikemudian hari tidak terjadi benturan kepentingan ;
2. Bahwa, apabila diperhatikan dengan cermat adalah dalam usahanya mengajukan Sertifikat HGB Nomor 215 Termohon Kasasi semula Penggugat (*in casu* orang para Penggugat) ternyata telah memberikan

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 tercantum 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

keterangan yang tidak benar, dimana orang tua Pengugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah melampirkan surat keterangan yang dibuat Kelurahan Peterongan Timur, seolah olah orang tua Penggugat telah memperoleh Kewarganegaraan Indonesia (WNI) sejak tahun 1962, padahal tercantum orang tua Penggugat/Termohon Kasasi baru memperoleh status Warga Negara Indonesia pada tahun 1982, tetapi pada bukti P.6 tersebut seolah olah orang tua Penggugat pada tahun 1962 telah memperoleh status/telah menjadi Warga Negara Indonesia , padahal pada tahun tersebut orang tua hanya baru menyatakan tentang pernyataan pelepasan warga Negara asal (RRC...Undang Undang Kewarganegaraan). Seharusnya *Judex Facti* memperhatikan ketentuan perundang undangan yang berkaitan dengan pemberian hak guna bangunan, yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria terutama mulai Pasal 35, dan seterusnya tentang Hak Guna Bangunan juga Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah :

Bab III :

Pasal 19 :

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- 2..a Warga Negara Indonesia ;
- 2..b Badan Hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;

Jadi berdasarkan ketentuan tersebut jelas Termohon kasasi telah kehilangan haknya, karena Termohon kasasi telah mewaris Sertifikat HGB Nomor 215 oRang tuanya yang tidak berdasar hukum dan tidak mengikat, sehingga Termohon kasasi adalah pihak yang seharusnya dinyatakan tidak berhak untuk memperoleh HGB 215 tersebut. Dimana pada saat itu orang tua Termohon Kasas/Penggugat Asli belum berstatus Warga Negara Indonesia, maka berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerinatah Nomor 40 tahun 1996, serta PeratuRan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1959, orang tua Penggugat sebagai Warga Negara Asing tidak berhak untuk menjadi

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

pemilik atas tanah Hak Guna bangunan sebagaimana halnya tanah sengketa sekarang ;

Maka, cukup alasan bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam putusannya telah tertadi kesalahan dalam pelaksanaan hukumnya, dengan mengabaikan tentang ketentuan tersebut di atas dan dapat dijadikan alasan Kasasi ;

3. Dari fakta tersebut jelas *Judex Facti* telah salah dalam pertimbangannya dengan tanpa mempertimbangkan bukti perolehan sertifikat dan bukti kewarganegaraan dari orang tua Termohon Kasasi yang telah kehilangan haknya yang secara otomatis HGB tanah sengketa tersebut menjadi tanah Negara ;

Pasal 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996

1. Pemegang Hak yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat ;
2. Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum ;

B. *Judex Facti* telah salah dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan Pemohon Kasasi adalah yang tidak berhak atas tanah sengketa tersebut, sedangkan berdasarkan bukti-bukti Pemohon Kasasi/Tergugat telah bertempat tinggal yang terletak di Jalan Brigjen Sudiarto Nomor 4 menempati sejak lahir dan sesuai dengan bukti bukti Kartu Tanda Penduduk adalah WNI serta memiliki KTP WNI, selain itu Pemohon Kasasi telah membayar pajak atas tanah sengketa yang didiaminya ;

- Pemohon Kasasi adalah WNI ;
- Pemohon Kasasi Telah menempati tanah segketa lebih dari 30 tahun ;
- Pemohon Kasasi adalah penduduk yang telah menguasai dan patut untuk memperoleh hak pemilikan atas tanah sengketa, tetapi permohonan pensertifikatan tersebut ditolak karena telah terlebih dahulu terbit sertifikat HGB atas nama Termohon Kasasi semula Penggugat ;
- Terbukti, bahwa Termohon Kasasi semula Penggugat tidak pernah menguasai dan bertempat tinggal di tanah sengketa ;

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

Judex Facti telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup pertimbangannya yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi bukanlah pihak yang berhak atas HGB 215 tersebut, sedangkan faktanya Pemohon Kasasi telah bertempat tinggal di atas tanah sengketa sudah sejak lama dan juga telah mendirikan bangunan, maka sesuai Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1999 sebelum menerbitkan Sertifikat HGB seharusnya melakukan pemeriksaan atas tanah yang dimohonkan. Terbitnya HGB atas nama Termohon Kasasi semula Penggugat (atau orang tuanya) tanpa dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu sehingga merugikan hak hak Tergugat/ Pemohon Kasasi dan juga orang lain yang juga memiliki bangunan di atas tanah sengketa (bukti kesaksian “kesaksian dari Cipto, Mohtar dan kesaksian Poniman Tonis dan Suheri yang menyatakan bahwa Keluarga abdulrahman (orang tua Pemohon Kasasi semula Tergugat) sejak tahun 1959 telah menguasai tanpa ada gangguan baik dari Penggugat maupun orang lain. Dan sebelumnya juga belum pernah pihak dari Pemohon Kasasi/ Tergugat, maupun dari Kelurahan mengetahui bahwa tanah tersebut akan dimohonkan sertifikat HGB oleh Penggugat/Termohon Kasasi) ;

Judex Facti dalam putusannya telah salah dalam pertimbangannya dengan salah dalam penerapannya dengan tidak mempertimbangkan ketentuan tersebut diatas, cukup alasan putusan *Judex Facti* untuk dinyatakan telah salah dalam menerapkan hukumnya ;

- C. Bahwa *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan bukti T.3 tentang bukti Penyerahan rumah. Putusan halaman 42 Pargraf ke 2 baris ke 5 “.....bahwa bukti tersebut adalah bukti bawah tangan yang mana selama persidangan tidak dapat didengar keterangan orang yang bertanda tangan tersebut....” pertimbangan tersebut adalah pertimbanagan yang tidak cermat tidak menunjukkan kapasitasnya sebagai Hakim yang harus Adil dan tidak subyektif, bahwa bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah bukti otentik yang berisi perjanjian penyerahan rumah dalam perkara *a quo* Antara orang tua Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat dengan Charles Doeloeng dan Ang Tjieng Hien (orang Tua Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat yang disaksikan oleh Walikota Salatiga Pada waktu itu, karena sudah diketahui dalam persidangan bahwa orang yang bertanda tangan dalam akta tersebut termasuk orang tua Termohon Kasasi/

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

Terbanding/Penggugat telah meninggal dunia semua, jadi untuk mendatangkan orang yang bertanda tangan adalah hal yang mustahil, tetapi oleh Majelis Hakim bukti otentik tersebut dikesampingkan begitu saja, hal-hal dari bukti T.3 yang telah diabaikan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* adalah :

- Berita acara tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh pemilih RVE Charles Doeloeng; dan Ang Tjieng Hien (orang tua Penggugat) sebagai pemegang Kuasa dari pemegang RVE ;
- Bahwa, menerangkan rumah yang disengketakan telah diserahkan kepada orang tua Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat (yang bernama abdulrahman), oleh Ang tjieng Hien dan Charles Doeloeng ;
- Ditanda tangani di depan Wali Kota Salatiga pada waktu sebagai seorang pejabat yang menyaksikan/mengetahui adanya penyerahan rumah tersebut, sehingga akta tersebut bisa dikatakan sebagai otentik karena dibuat dan ditanda tangani di depan Pejabat ;

Dan bukti tersebut selama ini belum pernah dinyatakan palsu maupun tidak sah oleh suatu keputusan pengadilan mana pun, bukti penyerahan hak tersebut adalah dasar hak dari Pemohon Kasasi semula Tergugat atas penguasaan tanah sengketa ;

Berdasarkan bukti T.3 dan bukti T.4 tersebut seharusnya *Judex Facti* yang memeriksa perkara ini seharusnya mempertimbangkan, bahwa rumah sengketa telah diserahkan kepada orang tua Tergugat sehingga orang tua Penggugat telah kehilangan haknya atas tanah tersebut; tidak begitu saja secara keliru mengesampingkan bukti yang disampaikan dari Tergugat tersebut. dan telah terbukti, bahwa Termohon Kasasi semula Penggugat tidak pernah menguasai, dan tidak pernah menempati tanah sengketa, karena Termohon Kasasi tinggal tidak didaerah tanah sengketa berada. Sehingga Ketentuan Pertanahan dalam permohonan sertifikat tersebut jelas jelas tidak dipenuhi oleh Termohon Kasasi semula Penggugat atau dahulu tidak dipenuhi oleh orang tua Termohon Kasasi ;

Pertimbangan hakim *Judex Facti* yang mengkesampingkan bukti Pemohon Kasasi semula Tergugat adalah fakta bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangannya ;

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

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

Bahwa, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum dan dalam pertimbangannya *Judex Facti* sudah tepat serta benar ;

Bahwa, bukti-bukti asal usul hingga terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) menurut hukum pembuktian, telah dapat membuktikan obyek gugatan adalah milik Penggugat/orang tuanya yang dihuni secara sewa oleh ayahnya Tergugat, sehingga Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan Penggugat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 87/Pdt/2011/PT.Smg., tanggal 21 Juni 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga, yaitu putusan Nomor 30/Pdt.G/2010/PN.Sal., tanggal 22 Desember 2010 sudah tepat dan tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

Bahwa, selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi DEWI TUTI HIDAYATI tersebut harus ditolak ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DEWI TUTI HIDAYATI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar ongkos 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 **4 Juli 2012** oleh **Prof. REHNGENA PURBA, SH., MS.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY, SH., MH.**, dan **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LLM.**, 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 **FEBRY WIDJAJANTO, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

ttd.

SOLTONI MOHDALLY, SH., MH

ttd.

Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LLM

Prof. REHNGENA PURBA,

SH., MS

Panitera Pengganti,

Ongkos-ongkos Kasasi :

1. Meterai.....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp.489.000,00</u>
Jumlah	<u>Rp.500.000,00</u>

ttd.

SH., MH

FEBRY WIDJAJANTO,



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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH
NIP.1961 0313 1988 03 1003

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)