



**PUTUSAN**

Nomor 14 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ANTONIO BOKASA IMANUEL**, bertempat tinggal di Jalan Panglima Sudirman Nomor 91, Lumajang;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Lawan

**Ny. IMAM YAHYA alias MOESLIEHAN**, dan atau ahli waris yang sah, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Hariyono Nomor 66 (dahulu Nomor 61), Lumajang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhariyono, S.H., M.H, Advokat, berkantor di Jalan WR. Supratman 20, Lumajang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

dan

**BUPATI LUMAJANG cq KEPALA KANTOR URUSAN PERUMAHAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II LUMAJANG**, berdomisili di Jalan Alun-alun Utara Lumajang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Akhmad Taufik Hidayat, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Lumajang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2014;

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

1. Bahwa awalnya Penggugat membeli tanah dan bangunan di Jalan Panglima Sudirman Nomor 122, Lumajang (dahulu Nomor 85) pada tahun 1984 dari Tuan Liem Tjhing let disebut juga Heru Suwono berdasarkan Akta



Perjanjian Nomor 38 tanggal 30 Mei 1984 yang dibuat dihadapan Ari Mudjiyanto, S.H., Notaris di Lumajang, yang kemudian ditindaklanjuti dengan membuat Akta Jual Beli Nomor 256/A.154/VII/1986 tanggal 26 Juli 1986, yang dibuat dihadapan Ari Mudjiyanto, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Lumajang, atas objek tanah dan bangunan di Jalan Panglima Sudirman Nomor 122, Lumajang (dahulu Nomor 85) sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 seluas 269 meter persegi, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Jalan Panglima Sudirman Nomor 124;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong milik Srie Poedjiestoetik;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Jalan Panglima Sudirman Nomor 120;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Panglima Sudirman;

Dengan demikian beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas objek tanah dan bangunan di Jalan Panglima Sudirman Nomor 122 Lumajang (dahulu Nomor 85) sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 seluas 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Jalan Panglima Sudirman Nomor 124;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong milik Srie Poedjiestoetik;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Jalan Panglima Sudirman Nomor 120;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Panglima Sudirman;

2. Bahwa tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah dan bangunan seluas 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986,



sejak tahun 1984 sampai dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat masih digunakan/ditempati oleh Tergugat sebagai bedak/toko dengan menggunakan dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Panglima Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang;

Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Panglima Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang tersebut dibuat dengan dasar Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, yang telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan;

3. Bahwa pada tahun 1984, yaitu pada saat dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Panglima Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang, terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah ada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 479, dan sejak tahun 1986 pecah, yang salah satunya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 milik Penggugat;

Bahwa Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang tidak memiliki kewenangan untuk mengeluarkan Surat Izin Perumahan (SIP) terhadap tanah dan bangunan yang telah ada hak pakai/hak miliknya, sehingga Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984



tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang adalah tidak sah;

Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang tersebut juga dibuat tanpa adanya batas waktu tertentu berapa lama menempatnya, yang jelas melanggar kepatutan hukum, hingga Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang adalah cacat formil;

Bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang, dalam hal ini tidak sah dan cacat formil, sehingga dapat dikualifikasikan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan demikian beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang



(sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

4. Bahwa lebih dari itu, pada tanggal 11 November 2013 Penggugat pernah datang ke Pemkab. Lumajang untuk menghadap Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang, dan ternyata saat ini Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang yang mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny. Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 tersebut sudah tidak ada lagi dalam susunan organ struktur Pemerintahan di Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang alias sudah dibubarkan;
5. Bahwa oleh karena dahulu yang mengangkat Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang adalah Bupati Lumajang, sehingga semua keputusan/kebijakan yang pernah dikeluarkan oleh kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang menjadi tanggung jawab Bupati Lumajang/Turut Tergugat;
6. Bahwa pada sekitar tahun 2010, Penggugat pernah mengajak berunding Tergugat agar tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah dan bangunan seluas 269 meter persegi milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 yang dipergunakan/ditempati oleh Tergugat sebagai bedak/toko tersebut dikembalikan kepada Penggugat, akan tetapi tidak ada respon dan/atau tanggapan dari Tergugat;  
Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini, Penggugat pernah mengundang Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada tanggal 2 Desember 2013 dengan Surat Undangan Nomor 015/Un.1/02/XII/LA/2013, tanggal 10 Desember 2013 dengan Surat Undangan Nomor 033/Un.2/10/XII/LA/2013 dan tanggal 3 Januari 2014 dengan Surat Undangan Nomor 002/Un.3/03/I/LA/2014, ternyata Tergugat tidak ada iktikad baik untuk datang dan menyelesaikan yang ada, bahkan mengabaikan undangan tersebut;



7. Bahwa Tergugat menggunakan/menempati tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 yang dipergunakan untuk bedak/toko juga tanpa mendapat persetujuan/ijin dari Penggugat, padahal sejak tahun 1984 Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas objek tanah dan bangunan di Jalan Panglima Sudirman Nomor 122 Lumajang (dahulu Nomor 85) sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 seluas 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi);
8. Bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta perbuatan Tergugat menggunakan/menempati tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 meter persegi yang merupakan sebagian tanah dan bangunan seluas 269 meter persegi milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 yang dipergunakan untuk bedak/toko juga tanpa mendapat persetujuan/ijin dari Penggugat, sehingga dapat dikualifikasikan perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dengan demikian beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan Tergugat menggunakan/menempati tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah dan bangunan 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7



Oktober 1986 yang dipergunakan untuk bedak/toko juga tanpa mendapat persetujuan/ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

9. Bahwa oleh karena Tergugat telah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat harus menyerahkan kembali tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 yang dipergunakan untuk bedak/toko kepada Penggugat secara sukarela tanpa syarat, dan/atau bila perlu secara paksa melalui pengadilan dan aparat yang berwajib, dengan demikian beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian tanah dan bangunan seluas 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 yang dipergunakan untuk bedak/toko kepada Penggugat;

10. Bahwa oleh karena Tergugat telah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana tersebut di atas, sehingga Penggugat mengalami kerugian, baik kerugian materiil maupun immateriil, yaitu Penggugat tidak pernah mendapatkan uang sewa atas tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang dipergunakan/ditempati oleh Tergugat untuk bedak/toko sejak Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut tahun 1984 sampai dengan sekarang (kerugian materiil) dan Penggugat mengalami kerugian berupa tekanan bathin dan psikis karena sejak Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut Penggugat tidak dapat menempati dan/atau menikmati seluruh manfaat dari tanah dan bangunan rumah objek yang dibelinya dengan tenang sebagai layaknya, sehingga jika dihitung kerugian tersebut, apabila dinilai dengan uang



adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil: Uang sewa sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian immateriil: Penggugat mengalami kerugian berupa tekanan bathin dan psikis karena sejak Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut Penggugat tidak dapat menempati dan/atau menikmati seluruh manfaat dari tanah dan bangunan rumah objek yang dibelinya dengan tenang sebagai layaknya sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat, apabila dinilai dengan uang, kerugian tersebut sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dengan perincian:

- a. Kerugian materiil: Uang sewa sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian immateriil: Penggugat mengalami kerugian berupa tekanan bathin dan psikis karena sejak Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut Penggugat tidak dapat menempati dan/atau menikmati seluruh manfaat dari tanah dan bangunan rumah objek yang dibelinya dengan tenang sebagai layaknya sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

Setelah putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan, secara tunai, seketika dan sekaligus;

11. Bahwa dengan dinyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny. Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan demikian beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*;
12. Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan perkara *a quo* oleh Tergugat, maka beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang



menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan sampai dilaksanakannya oleh Tergugat;

13. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan, memindahkan dan/atau mengasingkan atas penguasaan tanah dan bangunan yang dipergunakan/ditempati oleh Tergugat kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986, yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 122 Lumajang (dahulu Nomor 85), maka Penggugat mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Lumajang berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan yang dipergunakan/ditempati oleh Tergugat untuk bedak/toko kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986, yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 122 Lumajang (dahulu Nomor 85);
14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, dengan demikian beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan putusan perkara *a quo* memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat;
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, dengan demikian beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;



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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas dan bangunan yang dipergunakan/ditempati oleh Tergugat untuk bedak/toko kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah dan bangunan seluas 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986, yang terletak di Jalan Panglima Sudirman Nomor 122 Lumajang (dahulu Nomor 85);
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas objek tanah dan bangunan di Jalan Panglima Sudirman Nomor 122 Lumajang (dahulu Nomor 85) sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 seluas 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Jalan Panglima Sudirman Nomor 124;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong milik Srie Poedjiestoetik;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Jalan Panglima Sudirman Nomor 120;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Panglima Sudirman;
4. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin Kepada Ny Imam Yahya (Moesliehan) Untuk Menempati/Menggunakan Bedak/Toko di Jalan Sudirman 85 Lumajang (sekarang Nomor 122) tanggal 20 September 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Lumajang cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Tergugat menggunakan/menempati tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah dan bangunan 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan



meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 yang dipergunakan untuk bedak/toko juga tanpa mendapat persetujuan/ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

6. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan kurang lebih seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) yang merupakan sebagian tanah dan bangunan seluas 269 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi) milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 495, Kelurahan Tompokersan, Kecamatan Lumajang, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, Surat Ukur Nomor 2208/1986 tanggal 7 Oktober 1986 yang dipergunakan untuk bedak/toko kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat, apabila dinilai dengan uang, kerugian tersebut sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dengan perincian:
  - a. Kerugian materiil: Uang sewa sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian immateriil: Penggugat mengalami kerugian berupa tekanan bathin dan psikis karena sejak Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut Penggugat tidak dapat menempati dan/atau menikmati seluruh manfaat dari tanah dan bangunan rumah objek yang dibelinya dengan tenang sebagai layaknya sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);Setelah putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan, secara tunai, seketika dan sekaligus;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan sampai dilaksanakannya oleh Tergugat;
10. Menyatakan putusan perkara *a quo* memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat;



11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. *Exceptio obscur libel* (tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan Penggugat) apalagi *fundamentum petendi* tidak menjelaskan *rechts ground* dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan atau tidak dijelaskan *fetelijke ground*, yakni tidak jelasnya “apakah penguasaan objek sengketa siapa yang paling berhak” padahal penguasaan Tergugat terhadap objek sengketa sejak tahun 1968 dengan mendasarkan bukti berupa:

- a. Surat perjanjian (persekutuan usaha) milik Kantor Koperasi Pengadilan Negeri Lumajang yang diwakili oleh sdr. Marsudi sebagai pihak pertama sedangkan pihak kedua saudara Tergugat, sdr. Imam Zaruli, sdr. Kaprawi dan sdr. Usman dan perjanjian ini dilakukan dihadapan Kepala Pengadilan Negeri Lumajang Soehadi, S.H., pada bulan April 1968;
- b. Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II tanggal 1 Maret 1977 Nomor SDEK 001 TEAM 73/1977;
- c. Surat permohonan dari Imam Yahya (Moeslichah) tanggal 17 September 1984. Sehingga Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Lumajang Daerah Tingkat II Lumajang mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pemberian Ijin kepada Tergugat;

Dan anehnya Penggugat tanpa alas hukum yang jelas tiba-tiba objek sengketa dianggap hak miliknya;

2. Bahwa setelah membaca dan meneliti dengan cermat bahwa *posita* gugatan Penggugat angka 2 dan angka 3 terbukti kalau perkara ini berawal dari masing-masing para pihak baik Tergugat maupun Penggugat sama-sama mendasarkan pada Surat Keputusan (SK) maka atas dasar itulah “siapa yang paling berhak” sedangkan Surat Keputusan (SK) sebelumnya tidak ada pencabutan dari pejabat yang mempunyai kewenangan mencabut/menarik. Maka dari dua alasan di atas seharusnya yang paling tepat gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan bukan Pengadilan Negeri Lumajang yang memeriksa dan memutus Perkara Nomor 07/Pdt.G/2014/PN.Lmj;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lumajang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 07/Pdt.G/2014/PN LMJ., tanggal 20 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lumajang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 07/Pdt.G/2014/PN LMJ., yang diajukan Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp511.000,00 (lima ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Lumajang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 420/PDT/2014/PT SBY., tanggal 8 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Februari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 2/Pdt.K/II/2015/PN Lmj., *juncto* Nomor 420/PDT/2014/PT SBY., *juncto* Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Lmj., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lumajang, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Februari 2015;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding pada tanggal 18 Februari 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang pada tanggal 4 Maret 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasi tersebut pada pokoknya ialah:

- I. Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Surabaya;

Bahwa pertimbangan hukum peradilan tingkat banding pada pokoknya menyebutkan alasan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, kesemuanya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya;
  2. Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa dengan saksama berkas perkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 20 Mei 2014 Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Lmj., memori banding dan kontra memori banding serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan perkara *a quo* dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dipertahankan dalam putusan tingkat banding ini oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;
  3. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 20 Mei 2014 Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Lmj, yang dimohonkan banding oleh Penggugat dapat dipertahankan dan dikuatkan;
- II. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) yang menempati ruangan toko/bedak tanpa seijin dari Pembanding, dan Surat Ijin Perumahan (SIP) yang dimiliki Tergugat tanpa batas waktu, sehingga sangat merugikan Pembanding. Bahwa oleh karenanya penghentian hubungan sewa-menyewa perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya dapat dilakukan dengan putusan Pengadilan Negeri (*vide* Pasal 10 ayat (3) PP Nomor 55 Tahun 1981);
  2. Bahwa hal ini diperkuat juga dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I menyebutkan: "Sehubungan pelimpahan perkara-perkara sewa menyewa perumahan seperti tersebut di atas, Ketua Mahkamah Agung R.I telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 2 Tahun 1982 tentang Sengketa Sewa Menyewa Perumahan. Dalam surat edaran tersebut diberikan petunjuk kepada Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, bahwa dalam memeriksa perkara-perkara tersebut diperlakukan Hukum Acara Perdata, dan putusan-putusan kantor urusan perumahan dimaksud adalah merupakan putusan dari peradilan semu yang tunduk pada kaidah hukum publik dengan titik berat pada pertimbangan sosial ekonomis belum mempunyai hukum tetap. Maka dari itu bagi peradilan perdata putusan tersebut belum mempunyai

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 14 K/Pdt/2016



kekuatan mengikat yang sempurna. Namun, segala apa yang telah terjadi dalam pemeriksaan di tingkat KUP beserta putusannya, hendaknya diperhatikan sebagai bahan pertimbangan”;

3. Bahwa dengan adanya uraian seperti tersebut di atas, jelas sekali apa yang telah diputuskan *Judex Facti* adalah salah sebagaimana putusan sela yang diambil berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 8 Desember 2014, Nomor 420/PDT/2014/PT SBY, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 20 Mei 2014 Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Lmj, oleh karenanya haruslah dibatalkan;
4. Bahwa Pengadilan Negeri berhak untuk memeriksa dan memutus sengketa sewa menyewa berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP), (*vide* PP Nomor 55 Tahun 1981) sehingga dalil pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* memeriksa Perkara Nomor 420/PDT/2014/PT SBY, *juncto* Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Lmj, yang mana berdasarkan amar putusan angka 2 menyebutkan: “Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lumajang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 07/Pdt.G/2014/PN Lmj., yang diajukan Penggugat”. (Pemohon Kasasi) adalah salah dan haruslah dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lumajang tidak salah dalam menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa petitum meminta pembatalan surat keterangan Bupati yang merupakan ketentuan yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili;

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 ANTONIO BOKASA IMANUEL, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka 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 yang telah diubah dengan Undang Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ANTONIO BOKASA IMANUEL**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., 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 beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/. Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H

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

Ketua Majelis,

ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M

Biaya Kasasi:

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai             | Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi             | Rp 5.000,00         |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah                 | Rp500.000,00        |

Panitera Pengganti,

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H**

**Nip. 19610313 198803 1 003**

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 14 K/Pdt/2016