



**P U T U S A N**

**Nomor : 2982 K / PDT / 2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**H. RONI (HA. SHOBY ZAHRONI)**, beralamat di Jalan Prof. Moh. Yamin III/20, kota Malang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **JOKO SUPRIYONO, SH. CN., DAN EDDY HARTANTO, SH.**, para Advokat yang berkantor di Jalan Kecamatan No. 10, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2011 ;  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat / Pembanding ;

**M E L A W A N :**

**NY. Hj. UMI KULSUM**, beralamat di Jalan Bungur No. 11, Kelurahan Lowokwaru, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat / Terbanding ;  
Mahkamah Agung tersebut ;  
Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat / Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat / Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Malang pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Berdasarkan Turunan Penetapan PN. Mlg Perdata No : 255/Pdt.G.P/2009/PN. Mlg menetapkan :
  - a. Menyatakan menurut hukum bahwa 2 (dua) orang yang masing-masing bernama : Moh. Cholif dan Moh. Irfan Choliq tersebut telah berada dibawah pengampuan disebabkan karena menderita sakit kejiwaan ;
  - b. Menetapkan bahwa Pemohon Ny. Hj. Umi Kulsum adalah Ibu wali pengampu dari saudara kandung Pemohon yang menderita sakit kejiwaan bernama Moh. Cholif dan Moh. Irfan Choliq, yang



berdasarkan hukum berhak untuk mewakili kepentingan kedua saudara kandung Pemohon tersebut ;

Dan dari Penetapan tersebut diatas Penggugat sebagai wali pengampu berhak untuk bertindak sebagai Penggugat ;

2. Bahwa berdasarkan surat keterangan No. 45/X/07/2009 tanggal 30 Oktober 2009, Penggugat adalah anak kandung dari Alm. H. Abbuss Shomad dengan Alm. Hj. Maemunah dan mempunyai anak kandung sebagaimana tersebut dalam gugatan ;
3. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Malang tersebut diatas, Penggugat sebagai wali pengampu dari saudara kandungnya yang bernama Muh. Cholif dan Muh. Irfan Choliq mempunyai rumah beserta perkarangannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 842 Tahun 2010 surat ujur tanggal 21 Desember 2009 No. 00785/Sukoharjo/2009 dengan Luas 198 M<sup>2</sup> a/n Mochammad Cholifah dan Mochammad Irfan Choliq, rumah tersebut terletak di Jalan Prof. Moh. Yamin 111/20, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Blimbing, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan ;
4. Bahwa pada tahun 2005, rumah yang terletak tersebut di atas oleh Tergugat dikuasai dan ditempati tanpa hak dan melawan hukum, secara hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagai Wali Pengampu dari Muh. Cholif dan Muh. Irfan Choliq ;
5. Bahwa pada Hari Senin tanggal 31 Mei 2010, sekitar jam 09.00 Pagi, Muh. Irfan Choliq bersama Penggugat mau atau hendak masuk dan menempati rumah obyek sengketa, tetapi tidak berhasil karena dihalang-halangi oleh Tergugat beserta keluarganya, bahkan Penggugat dan Muh. Irfan Choliq diusir secara kasar bahkan mau dipukuli dan dikeroyok ;
6. Bahwa atas perbuatan melawan hukum dari tergugat atas menempati dan penguasaan rumah tersebut di atas, maka sudah sewajarnya Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat rumah tersebut dalam keadaan bersih dan kosong tanpa syarat apapun ;
7. Bahwa Penggugat telah berusaha berulang kali dan terus-menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan dengan jalan memberikan somasi kepada Tergugat, yaitu tanggal 25 April 2010, tanggal 19 Mei 2010, dan 26 Mei 2010. Tetapi Tergugat tidak menanggapi secara itikad baik, maka terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke sidang pengadilan ;



8. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai dan menempati tanah obyek sengketa tanpa hak dan melawan hukum, maka Penggugat sebagai wali pengampu dari Mof. Irfan Choliq dan Muh. Cholif telah menderita kerugian baik secara materil maupun non-materiil, yang keseluruhannya adalah  $\text{Rp } 25.000.000,00 + \text{Rp } 100.000.000,00 = \text{Rp } 125.000.000,00$  (seratus dua puluh lima juta Rupiah).
9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kota Malang memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati rumah Jalan Prof. Moh. Yamin 111/20, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen tanpa hak dan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah Jalan Prof. Moh. Yamin 111/20, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bersih tanpa syarat apapun ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi secara materiil sebesar  $\text{Rp } 25.000.000,00$  (dua puluh lima juta Rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi secara materiil dan nonmateriil sebesar  $\text{Rp } 125.000.000,00$  (seratus dua puluh lima juta Rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara ini ;
7. Menyatakan putusan Perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verset, Banding atau Kasasi dari Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan **Eksepsi** pada pokoknya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi ;**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai dalam gugatannya tertanggal 7 Juni 2010, terkecuali yang diakuinya secara tegas dan terang dalam jawaban pertama ini ;



2. Bahwa setelah Tergugat membaca, mempelajari serta menelaah dalil-dalil gugatan Penggugat ternyata mulai dari "surat kuasa", materi dan bentuk gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur, tidak jelas dan salah alamat, hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :
  - Dalam perkara ini ternyata kedudukan Hj. Umi Kulsul bukanlah sebagai principal namun hanyalah sebagai kuasa untuk mewakili kepentingan hukum orang bernama Moh Cholif dan Moh Irfan Choliq, namun ternyata dalam perkara ini seakan-akan ia sudah bertindak sebagai pihak Penggugat asli, dan kemudian menunjuk seorang yang dianggapnya sebagai ahli hukum sebagai Kuasa hukum dengan "Surat Kuasa Khusus" tertanggal 17 Mei 2010 No.03/QH/V/2010 (Vide halaman pertama surat gugatan tanggal 7 Juni 2010) jelas hal yang demikian adalah cacat hukum/tidaklah sah, kalau toh memang ia berkeinginan melimpahkan perkara tersebut kepada seorang yang ahli hukum seharusnya bentuk surat kuasanya adalah surat kuasa pelimpahan atau surat kuasa substitusi bukan surat kuasa khusus seperti itu ;
  - Dalam surat gugatan Penggugat identitas Tergugat ditulis : H. Roni (HA. Shoby Zahrony) dengan alamat Jalan Prof. Moh Yamin 111/ 20 Kota Malang, pada hal untuk mengetahui dan menentukan identitas seseorang adalah Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga, oleh karena itu sesuai dengan KTP milik Tergugat Nomor 3573021906750001 (Vide Bukti T.1) dan Kartu Keluarga No.35.73021005/06124/0240 (Vide bukti T2) nama dan alamat Tergugat yang benar adalah H. ACHMAD SHOBY ZAMRONY, alamat Jalan Prof.Moch.Yamin Ed/165 Kota Malang (Pasal 17 jo Pasal 24 KUHPerdata), dengan demikian adalah jelas bahwa baik nama maupun alamat yang tercantum dalam Surat Gugatan Penggugat a quo bukanlah identitas Tergugat, dan bentuk gugatan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima ;
3. Bahwa disamping itu ada pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam perkara ini untuk menjadi pihak Tergugat ternyata tidak ikut sertakan pula, hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :
  - Pada tanggal 23 Juli 2003 Moh. Irfan Choliq dan Moch. Cholif berkeinginan untuk menjadikan rumah tersebut sebagai tempat ibadah dan pengajian, kehendak tersebut dituangkan dalam bentuk surat dan dan disaksikan dan disetujui oleh 1. Hj. Maimunah (Ibu kandungunya)



2. Hj. Umi Kulsum (Kakak kandungnyanya/Penggugat), 3. Hj. Kiromin Baroroh (Kakak kandungnyanya), 4. Nurul Karomah (Keponakan) dan 5. Rizki Maulida. (Keponakannya), dan disepakati sebagai pengasuh Majelis Taklim adalah Hj. Kiromin Baroroh (bukti Vide T.3 dan T.4) ;

- Terkait Tergugat atas objek sebagaimana Penggugat maksudkan adalah semata-mata hanya sebagai Ustad dan Guru Mengaji, dan keberadaannya berdasarkan surat perintah tertanggal 4 Agustus 2008 dari Ibu Hj. KIROMIN BAROROH selaku Pengusuh Majelis Taklim (Vide bukti T.5.), oleh karena itu dengan tidak dilibatkannya pihak-pihak tersebut menjadi pihak Tergugat maka bentuk gugatan yang dimikian adalah menjadi tidak lengkap dan kabur, dan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima ;

4. Bahwa lebih lanjut dalam dalil gugatannya poin 3 hal 2, menerangkan bahwa sebagai dasar kepemilikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.842 Tahun 2010, Surat Ukur tanggal 21 Desember 2009 No. 00785/Sukoharjo/2009, dengan luas 198 M2 a/n Mochammad Cholifah dan Mochammad Irfan Choliq, pada hal sesuai dengan fakta hukum rumah tersebut sudah lama telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 142, Gambar situasi Nomor 2382 Tahun 1986 seluas 198 M<sup>2</sup>, oleh karena itu mengingat 1 (satu) objek telah diterbitkan 2 (dua) buku Sertifikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, maka seharusnya pihak Kantor Pertanahan Kota Malang ikut pula dilibatkan dalam perkara ini sebagai pihak Tergugat, namun hal tersebut tidak dilakukan maka gugatan perkara ini menjadi tidak lengkap alias kabur, cacat hukum dan tidak jelas, dengan demikian gugatan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (Vide bukti T.6) ;

Berdasarkan hal, kejadian maupun peristiwa hukum sebagaimana terurai di atas maka Tergugat meminta :

- Menerima Eksepsi Tergugat secara keseluruhan ;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya ;
- Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No.92/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 21 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati rumah di Jalan Prof. Moh. Yamin III/20, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah Jalan Prof. Moh. Yamin III/20, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen kepada Penggugat selaku Wali Pengampu dari dua orang saudara kandungnya bernama Moh. Cholif dan Moh. Irfan Choliq dalam keadaan kosong tanpa syarat ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara materiil sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

Menghukum Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp 581.000,00 (lima ratus delapan puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 290/Pdt/2011/PT.Sby., tanggal 1 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- Menyatakan bahwa permohonan banding dari kuasa hukum Tergugat-Pembanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Tergugat-Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat / Pembanding pada tanggal 3 Agustus 2011, kemudian terhadapnya oleh Tergugat / Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Agustus 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

92/Pdt.G/2010/PN.Mlg jo. No.290/Pdt/2011/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat / Terbanding yang pada tanggal 12 September 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat / Pembanding, namun Penggugat / Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi ;

Menimbang, bahwa Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi terhadap perkara a quo pada tanggal 16 Agustus 2011, sedangkan alasan-alasannya/memori kasasi baru diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2011, dengan demikian penyerahan memori kasasi a quo telah diserahkan melampaui tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009, sehingga dengan demikian permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **H. RONI (HA. SHOBY ZAHRONI)** haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

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

Menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. RONI (HA. SHOBY ZAHRONI)** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi / Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan 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 ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.**, dan **Soltoni Mohdally, SH. MH.**, Hakim-



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

Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Reza Fauzi, SH. CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.

ttd./

Soltony Mohdally, SH. MH.

K e t u a,  
ttd./

Prof. Rehngena Purba, SH. MS.

Biaya - Biaya :

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

Panitera Pengganti,

ttd./  
Reza Fauzi, SH. CN.

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

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH)

Nip. 19610313 198803 1 003