



PUTUSAN

Nomor 2731 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

LIEM CUEN KIAT, bertempat tinggal di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 78, Rt. 01, Rw. 13, Kelurahan Kebonsari Kulon, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dading P. Hasta, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada PL. Dading, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Wonoagung Nomor 9 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

Lawan:

1. **Hj. ZAENAB**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan Nomor 70, Kota Probolinggo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Martua Sihite, S.H., Advokat beralamat di Jalan Jeruk Nomor 7 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2012;
2. **SHERLY**, bertempat tinggal di Jalan Cut Nyak Dien 78, Kelurahan Kebonsari Kulon, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo;
3. **DARTO**, bertempat tinggal di Jalan Cut Nyak Dien 74, Kelurahan Kebonsari Kulon, Kecamatan Mayang, Kota Probolinggo;
4. **ROGO**, bertempat tinggal di Jalan Cut Nyak Dien 76, Kelurahan Kebonsari Kulon, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo;
5. **HADI SUCIPTO**, bertempat tinggal di Jalan Cut Nyak Dien 4, Kelurahan Kebonsari Kulon, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo;

Hal. 1 dari 12 Hal. Putusan Nomor 2731 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **HARIYONO**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan Barat 84, Kelurahan Kebonsari Kulon, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo;
7. **ARIS YUWONO**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan I/87, Kelurahan Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo;
8. **RUSDIYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan, Kelurahan Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo;
9. **Ny. MATUKI**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan, Kelurahan Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa alm Liem Kiem Swie (ayah kandung Pelawan) semasa hidupnya (tahun 1942) menyewa sebidang tanah kosong eigendom verponding Nomor V.G.130 dari pemiliknya bernama Liem Hoo Ban (kini Alm), luas tanah 579 M²;
Pada tahun 1954, ayah kandung Pelawan: Liem Kiem Swie mendirikan bangunan rumah di atas tanah tersebut, berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Probolinggo, dan adanya Surat Ijin Perumahan dari Kantor Urusan Perumahan Probolinggo Nomor 1893 Reg.1937 dan Nomor 568/KR/1953 tanggal 9 Juni 1953 tercatat atas nama Liem Kiem Swie (ayah kandung Pelawan);
2. Bahwa dengan keluarnya Undang Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960 yang diikuti Peraturan Pelaksanaannya, maka pada tahun 1963 tanah tersebut oleh Pemiliknya yakni Liem Hoo Ban diajukan Peralihan Status Tanah Eigendom Verponding tersebut diatas menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 168, Luas Tanah 579 M², yang selanjutnya dipecah menjadi: SHGB Nomor 319, Surat Ukur tanggal 5 Juni 2006, luas tanah 365 M², terletak di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 78 Kecamatan Mayangan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Kebonsari Kulon, Kota Probolinggo, sedangkan sisanya seluas 214 M² sudah dijual oleh pemilik tanah kepada pihak lain;

3. Bahwa di atas tanah SHGB Nomor 319, Surat Ukur tanggal 5 Juni 2006, luas tanah 365 M², terletak di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 78 Kecamatan Mayangan, Kelurahan Kebonsari Kulon, Kota Probolinggo, sudah berdiri bangunan rumah yang didirikan oleh Liem Kiem Swie (kini alm) pada tahun 1954 dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Probolinggo, berdasarkan Surat Ijin Perumahan dari Kantor Urusan Perumahan Probolinggo Nomor 1893 Reg.1937 dan Nomor 568/KR/1953 tanggal 9 Juni 1953 tercatat atas nama Liem Kiem Swie (ayah kandung Pelawan);

4. Bahwa tanah *Eigendom Verponding* Nomor V.G.130, luas tanah 579 sebelum keluarnya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 yakni Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku dengan peraturan pelaksanaannya, maka *Eigendom Verponding* tersebut di atas berlaku Stelsel Hukum Tanah yakni tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya menjadi benda tidak bergerak yakni Stelsel Hukum Tanah yang mengacu kepada Hukum Hak Barat yang didalam KUHPerdato, yakni Stelsel Vertikal yaitu tanah dan bangunan rumah menjadi satu sebagai benda tidak bergerak;

Dengan keluarnya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, maka Stelsel Hukum Tanah *Eigendom Verponding* yang mengacu kepada Stelsel Hukum Tanah versi KUHPerdato (*Stelsel Sistem Vertikal*) dihapus, dan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaannya menganut *Stelsel Horizontal* yakni: bangunan rumah yang berdiri di atas tanah HGB Nomor 319 tersebut di atas, terpisah dari tanahnya, yakni *Stelsel* Hukum Tanah Indonesia berdasarkan pemisahan horizontal adalah: Tanah dapat menjadi milik orang lain (HGB atas nama pemilik hak) dan bangunan di atasnya atas nama pemilik yang mendirikan rumah tersebut yakni Liem Kiem Swie (kini alm) sebagai pendiri yang mendirikan bangunan pada tahun 1954 berdasarkan IMB Kota Probolinggo yang dilengkapi dengan Surat Ijin Perumahan dari Kantor Urusan Perumahan Probolinggo Nomor 1893 Reg.1937 dan Nomor 568/KR/1953 tanggal 9 Juni 1953 tercatat atas nama Liem Kiem Swie;

Oleh karena itu dengan sistem pemisahan tanah dan bangunan rumah secara horizontal menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan

Hal. 3 dari 12 Hal. Putusan Nomor 2731 K/Pdt/2012

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)



Pelaksanaannya, maka tanah HGB Nomor 319 *a quo* adalah milik Liem Hoo Ban, sedangkan bangunan rumahnya milik Liem Kiem Swie berdasarkan Stelsel Horizontal/UUPA Nomor 5 Tahun 1960 secara yuridis milik Liem Kiem Swie (ayah kandung dari pelawan) - Pendiri Bangunan Rumah tersebut, karena berdasarkan Stelsel Hukum Tanah Indonesia yakni UUPA Nomor 5 Tahun 1960 beserta Peraturan Pelaksanaannya;

5. Bahwa dengan demikian tanah HGB adalah milik Liem Hoo Ban (kini Alm) yang menurun kepada ahliwarisnya, sedangkan rumah milik Liem Kiem Swie menurun kepada ahliwarisnya yakni Pelawan dan saudara-saudara kandungnya yang sekarang ini rumah tersebut belum dibagi waris;

Oleh karena itu Jual Beli yang dilakukan oleh Terlawan: Hj. Zaenab dengan Normajani Gondokusuma dan kawan-kawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 63/2006 tanggal 16 Maret 2006, yuridis hanya berhak menjual tanah HGB, sedangkan bangunan rumah yang didirikan oleh Liem Kiem Swie semasa hidupnya dengan IMB atas namanya sendiri yang dikuatkan dengan Surat Ijin Perumahan dari Kantor Urusan Perumahan Probolinggo Nomor 1893 Reg.1937 dan Nomor 568/KR/1953 tanggal 9 Juni 1953, menurut hukum tidak dapat dijual kepada sekarang Terlawan Pemohon Eksekusi, oleh karena Stelsel Hukum Tanah Indonesia menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dipisahkan pemilik tanah dan pemilik bangunan;

Oleh karena itu Jual Beli antara Terlawan/Pemohon Eksekusi: Hj. Zaenab dengan anak dari alm. Liem Hoo Ban sekedar mengenai jual beli tanah HGB adalah sah, sedangkan rumah yang berdiri di atasnya tetap menjadi milik Liem Kiem Swie (kini Alm) dan tidak dapat dijual oleh ahliwaris alm. Liem Hoo Ban;

6. Bahwa menurut hukum Agraria yang diuraikan di atas, Jual Beli yang dilakukan oleh Terlawan Pemohon Eksekusi tidak mempunyai kekuatan mengikat kepada sekarang Pelawan, karena rumah yang dibeli oleh Terlawan Pemohon Eksekusi adalah milik Liem Kiem Swie (ayah kandung Pelawan) yang secara tidak sah ikut dijual bersama dengan tanah HGB; Oleh karena itu Pelawan menuntut kepada Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo agar rumah yang berdiri di atas tanah HGB Nomor 319 *a quo* yuridis tidak dapat dikosongkan berdasarkan Aanmaning dari Pengadilan Negeri Probolinggo yang disampaikan kepada Sherly Rahayu Halim jo. Akta



Jual Beli Nomor 63/2006 tanggal 16 Maret 2006, sebab rumah milik sah dari Liem Kiem Swie (alm) yang waktu didirikan pada tahun 1954, lagi pula jual beli tersebut tidak diberitahukan oleh penjualnya kepada Pelawan dan saudara-saudaranya sebagai ahliwaris dari alm Liem Kiem Swie;

7. Bahwa perlu dijelaskan di sini bahwa SHGB Nomor 319 *a quo* sekarang ini habis masa berlakunya pada tanggal 3 Maret 2010 dan oleh Terlawan sekarang Pemohon Eksekusi Hj. Zaenab tidak diperpanjang, sehingga dengan demikian status atas tanah SHGB tersebut kembali menjadi milik Negara, oleh karena itu dengan menunjuk KEP PRES Nomor 32 Tahun 1979, maka Liem Kiem Swie yang menempati tanah (dan bangunan rumah tersebut sejak tahun 1942) yang mendapat prioritas utama untuk membeli tanah HGB tersebut yang seharusnya kalau dijual ditawarkan kepada Liem Kiem Swie (kini alm) atau ahliwarisnya yakni Pelawan dan saudara-saudara kandungnya, sedangkan rumah yang berdiri di atasnya menurut stelsel agraria yang berlaku sekarang ini yakni UUPA Nomor 5 Tahun 1960 (dan peraturan pelaksanaannya), rumah yang berdiri di atasnya tetap menjadi milik Liem Kiem Swie *incasu* Pelawan dan saudara-saudaranya tersebut di atas;
8. Bahwa tanah miliknya Liem Hoo Ban/ahliwarisnya boleh dijual kepada Terlawan Pemohon Eksekusi Hj. Zaenab, akan tetapi bangunan rumah yang berdiri di atasnya tidak dapat dijual kepada Hj. Zaenab karena penjual tidak mempunyai hak atas bangunan rumah yang berdiri di atas tanah HGB tersebut;

Ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 63/2006 tanggal 16 Maret 2006, penjual (ahliwaris alm Liem Hoo Ban) sudah menjual tanah sekaligus menjual rumah yang berdiri di atasnya yang bukan haknya, sehingga dengan demikian penjualan rumah tersebut tidak mengikat kepada sekarang Pelawan dan semua ahliwaris dari Alm. Liem Kiem Swie;

Oleh karena itu Eksekusi Pengosongan Terhadap Rumah tidak dapat dilaksanakan, karena rumah tersebut adalah rumah peninggalan dari alm Liem Kiem Swie yang belum dibagi waris kepada para ahliwarisnya yakni Pelawan dan saudara-saudaranya, dan selanjutnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo agar rumah tersebut tidak dapat dikosongkan dari penghuninya yakni Pelawan dan saudara-saudaranya karena ada

Hal. 5 dari 12 Hal. Putusan Nomor 2731 K/Pdt/2012



gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan yang selain bertindak untuk dirinya sendiri juga bertindak untuk dan guna kepentingan saudara-saudaranya sebagai pemilik sah atas rumah tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Pelawan sebagai pemilik atas rumah tersebut di atas adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik (*goed opposant*), oleh karena itu Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo agar memanggil kepada Terlawan-Pemohon Eksekusi: Hj. Zaenab dan Para Terlawan-Termohon Eksekusi: Sherly dan kawan-kawan yang nama-namanya tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo Nomor 21/Pdt.G/2006/PN Prob. tanggal 1 Februari 2007 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 295/PDT/2007/PT SBY tanggal 12 Desember 2007 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1762 K/Pdt/2008 tanggal 15 September 2009, dan selanjutnya memeriksa perkara ini dan mohon memutuskan perkara ini yang intisarinya berbunyi sebagai berikut:

Primair:

1. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar, beritikad baik (*goed opposant*);
2. Menyatakan bahwa bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 319, Surat Ukur tanggal 05-06-2006, luas tanah 365 M², terletak di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 78 Kecamatan Mayangan Kelurahan Kebonsari Kulon, Kota Probolinggo, adalah milik sah dari Liem Kiem Swie (kini alm) yakni rumah peninggalan yang jatuh menjadi hak milik dari Pelawan dan saudara-saudaranya: Liem Tjoe Loe dan Siane Honggarajani (yakni anak-anaknya sebagai ahliwaris alm Liem Kwie Sie yang belum dibagi waris) yang menurut Stelsel Hukum Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, yang melakukan pemisahan horizontal terhadap tanah milik HGB dan rumah milik Pelawan dan saudaranya (asal peninggalan alm Liem Kiem Swie);
3. Menetapkan bahwa Eksekusi Pengosongan sekedar terhadap rumah tersebut di atas, tidak dapat dilaksanakan/dilumpuhkan pelaksanaannya, dan jual beli sekedar mengenai bangunan rumah tersebut antara sekarang Terlawan Pemohon Eksekusi Hj. Zaenab dengan ahliwaris Alm. Liem Hoo Ban tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 63/2006 tanggal 16 Maret 2006 di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan PPAT Diana Juliastuti, S.H., dinyatakan tidak sah, dan jual beli rumah tersebut tidak mengikat kepada Pelawan;

4. Menghukum Para Terlawan Termohon Eksekusi untuk tunduk dan bertakluk pada putusan Pengadilan ini;
5. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Terlawan Pemohon Eksekusi Hj. Zaenab;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*pro aequo et bono/ ini goede justitie*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Probolinggo telah memberikan Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2010/PN Prob., tanggal 11 Agustus 2011 dengan amar sebagai berikut:

- 1) Menolak perlawanan Pelawan;
- 2) Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
- 3) Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp2.086.000,00 (dua juta delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 780/PDT/2011/PT SBY, tanggal 19 Januari 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 19 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 24/Pdt.Plw/2010/PN Prob. jo. Nomor 780/PDT/2011/PT SBY, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Probolinggo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 April 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan pada tanggal 1 Mei 2012;

Kemudian Termohon Kasasi/Terlawan/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 15 Mei 2012;

Hal. 7 dari 12 Hal. Putusan Nomor 2731 K/Pdt/2012



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 780/PDT/2011/PT SBY, tanggal 19 Januari 2012 yang memutuskan sengketa dari Partijen *in casu*, kurang mempertimbangkan asal mula atau sangkan paran bangunan tempat tinggal peninggalan orang tua Pemohon Kasasi yang ditempati oleh anak-anak cucu keturunannya sampai sekarang ini, dikaitkan dengan keterangan para saksi dan surat-surat bukti yang sudah diajukan dimuka *Judex Facti* di Pengadilan Negeri Probolinggo dan diajukan dalam berkas banding;

Orang tua Pemohon Kasasi yakni mendiang Liem Kiem Swie semasa hidupnya membangun bangunan terletak di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 78 Kota Probolinggo, yang sampai sekarang ini ditempati oleh anak cucu keturunannya termasuk Pelawan kini Pemohon Kasasi;

2. Bahwa lebih jelas lagi sebagaimana ternyata dari bukti P-1 dan bukti P-2 yakni: Surat Keputusan dari Dewan Pemerintah Daerah Sementara Kota Probolinggo Nomor 1/P.G tanggal 14 Januari 1954 dan Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2001 sampai dengan tahun 2005 yang sudah diajukan oleh Pelawan Pembanding/Pemohon Kasasi dimuka siding, maka terbukti fakta bahwa jelas dan terang mendiang Liem Kiem Swie (orang tua dari Pemohon Kasasi) yang mendirikan bangunan rumah objek sengketa yang sekaligus menjadi tempat usaha pembuatan usaha petis yang digunakan sebagai mata pencaharian dari mendiang Liem Kiem Swie semasa hidupnya/bahkan orang tua Pemohon Kasasi juga melakukan pembayaran PBB yang menjadi kewajibannya sebagai pemilik objek sengketa; hal yang sedemikian ini tidak dilakukan oleh Terlawan I Terbanding I/Termohon Kasasi yang diduga kuat sudah mengaku-ngaku sebagai pemilik bangunan rumah objek sengketa (*quad non*);



Fakta ini dipertegas lagi dengan keterangan Saksi-Saksi dan Surat Pernyataan Tukang Bangunan yang dipekerjakan oleh orang tua Pemohon Kasasi, akan tetapi fakta ini tidak dipertimbangkan oleh Hakim Banding secara yuridis dan secara manusiawi dalam putusannya, sehingga dengan demikian Hakim Banding sudah jelas dan terang salah menerapkan hukum dalam memutus perkara ini dengan mengesampingkan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi tersebut di atas;

Oleh karena itu mohon Bapak Ketua Mahkamah Agung RI Yang Mulia menelaahnya dengan membatalkan putusan Hakim Banding dan mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan perlawanan dari sekarang Pemohon Kasasi sebagai mempunyai dasar hukum yang benar;

3. Bahwa benar tanah tempat berdirinya bangunan sengketa adalah tanah sewaan yang kemudian sudah dijual kepada Hj. Zaenab; tetapi bangunan yang berdiri di atasnya itu adalah milik mendiang Liem Kiem Swie yang jatuh menjadi milik anak cucunya incasu Pemohon Kasasi; dan dengan keluarnya UUPA Nomor 05 Tahun 1960 maka Stelsel Hukum Tanah Eigendom Verponding yang mengacu kepada Stelsel Hukum Tanah versi KUHPerdato (Stelsel Sistem Vertikal) dihapus;

Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaannya menganut Stelsel Horizontal yakni bangunan rumah yang berdiri di atas tanah HGB Nomor 319 tersebut di atas terpisah dari tanahnya; yakni Stelsel Hukum Tanah Indonesia berdasarkan pemisahan horizontal adalah: Tanah dapat menjadi milik orang lain (HGB atas nama pemilik hak *in casu* Terlawan I/Termohon Kasasi I: Hj. Zaenab) dan bangunan di atasnya atas nama pemilik yang mendirikan rumah tersebut yakni Liem Kiem Swie (kini alm) sebagai pendiri yang mendirikan bangunan rumah pada tahun 1954;

In casu: Tanah oleh pemiliknya sudah dijual bersama-sama dengan bangunan yang berdiri di atasnya, adalah sudah sangat keliru karena bangunan adalah milik Pemohon Kasasi yang diperoleh dari peninggalan alm orang tuanya;

Kalaupun tanah dijual kepada siapapun juga Pemohon Kasasi tidak berkeberatan karena Pemohon Kasasi tidak memiliki hak apapun dengan

Hal. 9 dari 12 Hal. Putusan Nomor 2731 K/Pdt/2012



tanah *a quo* akan tetapi sekedar mengenai bangunan yang berdiri di atasnya;
Pemohon Kasasi sangat berkeberatan juga dijual semena-mena;

4. Bahwa Pemohon Kasasi hanya meminta keadilan atas bangunan rumah *a quo* yang berasal dari orang tua Pemohon Kasasi yang membangunnya dulu pada tahun 1954 tetapi dengan sengaja bangunan dijual sekalian dengan tanahnya kepada Hj. Zaenab sebagai pihak Terlawan I/ Terbanding I kini Termohon Kasasi I;

Olehnya dengan hormat dan kerendahan hati Pemohon Kasasi mohon Ketua Mahkamah Agung RI menetapkan bahwa tanah memang milik Hj. Zaenab- Terlawan I tetapi bangunan yang sudah ikut terjual adalah milik Pemohon Kasasi yang asal-usulnya (sangkan parannya) berasal dari orang tua Pemohon Kasasi sebagaimana yang sudah diterangkan di atas;

Pemohon Kasasi hanya memohon agar bangunan yang menjadi objek sengketa secara yuridis ditetapkan sebagai milik dari Pemohon Kasasi karena tanah telah sengaja dijual beserta bangunan milik Pemohon Kasasi oleh karena itu tanahnya dijual kepada siapapun tidak menjadi urusan Pemohon Kasasi tetapi bangunan milik Pemohon Kasasi harap jangan dijual secara tidak benar seperti sekarang ini dengan mengesampingkan hak dari Pemohon Kasasi;

5. Bahwa Termohon Kasasi Hj. Zaenab sebagai seorang Hajah/Penganut Agama Islam yang taat seharusnya berpegang teguh kepada Surat Al Baqarah ayat 42 yang bunyinya:

“Janganlah mencampur adukkan yang hak dengan yang bathil dan janganlah kamu menyembunyikan yang hak itu, sedang kamu mengetahuinya”;

Tegasnya: Bangunan adalah hak dari Pemohon Kasasi yang diperolehnya dari peninggalan orang tua sehingga sudah selayaknya Termohon Kasasi I tidak mengesampingkan yang sudah menjadi hak dari Pemohon Kasasi yakni bangunan objek sengketa dan Pemohon Kasasi berharap dengan sangat kiranya Ibu Hj. Zainab dengan haqul yakin (Jawa: diantepi jiwo rogo) meyakini kebenaran hak dari Pemohon Kasasi dan dapatlah bermusyawarah dengan kekeluargaan bagaimana penyelesaian bangunan milik Pemohon Kasasi ini sementara Pemohon Kasasi tidak mempunyai tempat tinggal yang lain, yang mana dapat kiranya Termohon Kasasi I Ibu Hj. Zaenab dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semangat "*wa'amruhun bainahum*" dapat memahami apa yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sekarang ini;

Olehnya mohon Bapak Ketua Mahkamah Agung RI Yang Mulia menelaahnya satu dan lainnya berdasarkan hal-hal yang sudah diuraikan di atas;

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

Alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti dengan seksama Memori Kasasi tanggal 10 April 2014 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 15 Mei 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup;

Bahwa ayah Pelawan hanya merupakan penyewa di atas tanah objek sengketa, maka dengan demikian Pelawan bukan pemilik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi LIEM CUEN KIAT tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIEM CUEN KIAT** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 11 dari 12 Hal. Putusan Nomor 2731 K/Pdt/2012



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **21 Oktober 2014** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim-Hakim anggota tersebut dan oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.
ttd./H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:
1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
Jumlah Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh S.H. M.H.
Nip. 19610313 198803 1 003