



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SANTOSO SOEDianto**, bertempat tinggal di Jalan KH Hasyim Ashari IV/9, RT. 004, RW. 007, Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Malang, Jawa Timur, Indonesia dan di Jalan Pasar Besar, Nomor 7, RT. 001/RW. 003, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur, Indonesia;
2. **INDRA SETIA BUDI**, bertempat tinggal di Jalan KH Hasyim Ashari IV/9, RT 006 – RW 001, Kelurahan Pisang Candi, Kecamatan Sukun, Malang, Jawa Timur, Indonesia, dan di Jalan Pasar Besar Nomor 7, RT 001/RW 003, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur, Indonesia;
Semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Yudhi Wahyu Cahyana, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Selorejo, Nomor 5, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **PEMERINTAH R.I. cq. MENTERI AGRARIA cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TIMUR cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MALANG**, berkedudukan di Jalan Jonge, Nomor 1, Malang.
2. **NY. TITIN SRI RAHAYU**, bertempat tinggal yang sama di Jalan Gunung Sahari VIII, Nomor 4, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rudy Sanjaya Arief, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Esberg Blok U.II/10, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sama di Jalan Gunung Sahari VIII, Nomor 4, Jakarta

Pusat;

4. **INTAN REZEKI KARTA SANTOSA**, bertempat tinggal yang sama di Jalan Gunung Sahari VIII, Nomor 4, Jakarta Pusat;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n :

1. **PEMERINTAH RI cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI RI cq. GUBERNUR JAWA TIMUR cq. WALIKOTA MALANG**, berkedudukan di Jalan Tugu 1, Malang, diwakili oleh Moch. Anton, selaku Walikota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tabrani, S.H., M.Hum dan kawan-kawan, Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2016.

2. **NY. TUTI**, bertempat tinggal di Jalan Pasar Besar Nomor 7, RT. 001/RW. 003, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur, Indonesia.

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Tn. Wong Kwek Kiong alias Wong Kwek Tjong dan Ny. Ko Tjoen Hiong alias Kurniawaty;
2. Bahwa Alm. Tn. Wong Kwek Kiong alias Wong Kwek Tjong dan Ny. Ko Tjoen Hiong alias Kurniawaty semuanya meninggal di Malang, masing-masing pada tanggal 1 Desember 1966 dan 14 Desember 1991, serta meninggalkan Harta Warisan berupa sebuah Bangunan Toko di atas Tanah Hak Sewa Kotamadya Malang asal dari PCT Trustindo Ltd., terletak di Jalan Pasar Besar (Pecinan) Nomor 7, Malang sejak sebelum tahun 1955;
"Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, luas $\pm 246 \text{ m}^2$ (dua ratus empat puluh enam meter persegi)" dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah/Bangunan milik Djiang Tjai Ling (Toko Internasional Optik);

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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

- Timur : Tanah/Bangunan milik P. Rahman (Toko Rahman Sport)
Selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut sebagai "Obyek Sengketa";

3. Bahwa secara *de facto* dan yuridis tanggal 19 Desember 1966 terbit Surat Keputusan Peperalda Djatim Nomor KEP.73/12/1966 Jo. Surat Penetapan Pantja Tunggal Kotamadya Malang, Nomer TP.001/II/1967, tanggal 4 Januari 1967 Jo. Surat Keputusan Dan Dim 0833 KOTA MLG/Ketua Team Pelaksana KEP.73/12/1966 Kotamadya Malang Nomor 291/11/1969 tanggal 28 November 1969, tentang penelitian terhadap tempat/ruangan/toko/gudang bekas tempat usaha dagang orang asing RRT dan *Stateless* (tanpa kewarganegaraan), sehingga diterbitkan Surat Keputusan Walikota Daerah Kota Madya Malang 00003/IV/1969 tanggal 28 April 1969 dan Surat Keputusan Komando Distrik Militer 0833 Kota Malang Nomor 0009/1971 tanggal 27 April 1971 semuanya pembayaran sewa diatasnamakan Tuti (i.e. saudara Para Penggugat yang telah lebih dahulu WNI);
4. Bahwa Rumah tersebut sekarang bahagian depan ditempati Para Penggugat untuk membuka usaha/toko, adapun bahagian belakang masih ditempati oleh Turut Tergugat II sejak orang tua Para Penggugat masih hidup hingga sekarang;
5. Bahwa Para Penggugat pernah berusaha mengajukan permohonan hak atas tanah Bangunan/Toko boedel waris tersebut kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I, namun tidak disetujui karena tanah tersebut masih termasuk asset pemerintah daerah Kota Malang yang tidak dapat dialihkan haknya;
6. Bahwa sejak lahir sampai dengan sekitar tahun 2003 Para Penggugat tidak pernah merasa ada satupun gugatan yang ditujukan kepadanya selaku Ahli Waris Bangunan/Toko peninggalan orangtua Para Penggugat;
7. Bahwa baru diketahui kemudian yakni melalui Surat Pemberitahuan dari Juru Sita Pengadilan Negeri Malang bahwa bangunan/toko peninggalan Alm. orang tua Para Penggugat akan dieksekusi oleh Para Tergugat II, III dan IV;
8. Bahwa baru diketahui kemudian ternyata tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seijin Para Penggugat, Para Tergugat II, III dan IV telah mengajukan permohonan pendaftaran Hak kepada Tergugat I secara melawan hukum, dimana salah satunya diketahui telah terbit Surat Ukur padahal selama ini Tergugat I sama sekali tidak pernah melakukannya. Bagaimana mungkin dapat terbit suatu surat ukur dan/atau bukti hak jika terhadap objek *a quo* tidak pernah dilakukan pengukuran secara nyata ?;

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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

- putusan.mahkamahagung.go.id sangat diragukan keotentikannya dan untuk itu Para Penggugat mohon dilakukan Pemeriksaan Setempat agar dapat diperoleh kepastian hukum antara gambar yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 258/Sukoharjo dengan kondisi nyata objek sengketa;
10. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1996 Tergugat I telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 258/Sukoharjo, Surat Ukur tanggal 12 Oktober 1993 atas nama Tergugat II, III dan IV;
 11. Bahwa atas tindakan Tergugat I dalam menerbitkan sertifikat tanah sengketa kepada dan atas nama tanpa melalui prosedur undang-undang yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Tergugat II, III dan IV maka Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 12. Bahwa tindakan hukum tergugat I tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau hati-hati sebagaimana dimaksud Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai ahli warisnya yang sah;
 13. Bahwa seandainya benar Para Tergugat II, III dan IV mempunyai hak mengajukan permohonan hak atas objek sengketa, *quod non*, padahal tidak, maka menurut hukum Para Penggugat sebagai penghuni yang seharusnya didahulukan haknya untuk memperoleh hak atas tanah Negara (i.c. objek sengketa dalam perkara *a quo*);
 14. Bahwa selain itu perbuatan Tergugat II, III dan IV tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah sehingga hal ini termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
 15. Bahwa untuk memperoleh kepastian atas peristiwa hukum tentang tidak pernah dilakukannya pengukuran, baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II, III, dan IV, atas objek yang sedang menjadi sengketa, maka Para Penggugat menuntut dilakukannya *Plaatselijke Openeming en Ondenoeck*, Pemeriksaan Setempat atas Objek Sengketa;
 16. Bahwa berpijak pada prinsip harus dilaksanakannya proses dan prosedural yang benar dalam penerbitan sertifikat tanah, dimana pengukuran atas objek sengketa secara riil justru tidak pernah dilakukan, maka Surat Ukur tanggal 12 Oktober 1993, tertulis luas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), yang dibuat oleh Tergugat I dalam perkara *a quo* jelas cacat

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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.258/Sukoharjo tentang sengketa nama Tergugat II, III, dan IV yang diterbitkan bam

pada tanggal 19 Maret 1996;

17. Bahwa oleh karena Surat Ukur tanggal 12 Oktober 1993 maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 258/Sukoharjo tanggal 19 Maret 1996 cacat hukum, maka sudah sepatutnya bilamana Majelis Hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 258/Sukoharjo itu tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah;
18. Bahwa selain itu secara nyata ada upaya-upaya dari Tergugat II, III dan IV, untuk mengambil alih tanpa hak objek sengketa dengan cara melawan hukum, yakni dengan cara menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 258/Sukoharjo yang cacat hukum itu untuk mengajukan gugatan pengosongan objek sengketa terhadap penghuni, namun yang digugat hanya Turut Tergugat II (i.c. Ny. Tuti) sedangkan Para Penggugat tidak pernah diikutsertakan;
19. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah merasa terganggu haknya serta dirugikan secara moril dan materiil;
20. Bahwa guna menjamin hak Para Penggugat agar objek sengketa tidak dipindahtangankan dengan cara apapun dan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan maka sudah selayak bilamana terlebih dahulu diletakkan sita jaminan atas objek sengketa sebagaimana tersebut dalam angka 2 di atas;
21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasar alas hak yang sah, untuk itu Para Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) meski ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka tergugat dengan segala kerendahan hati mohon agar Pengadilan Negeri Malang berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan/diletakkan oleh pengadilan Negeri Malang atas "Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, luas $\pm 246 \text{ m}^2$ (dua ratus empat puluh enam meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah/Bangunan milik Djiang Tjai Ling (Toko Internasional Optik);
 - Barat : Tanah/Bangunan milik Tan Hwie Ming (Toko Lima Jaya);
 - Selatan : Jalan Raya Pasar Besar;
 - Timur : Tanah/Bangunan milik P. Rahman (Toko Rahman Sport);

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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 Para Penggugat;

4. Menyatakan secara hukum objek sengketa adalah sah menurut hukum yang berasal dari warisan orang tua Para Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian kepada Para Penggugat sebagai ahli warisnya yang sah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
7. Menyatakan cacat dan tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 258/Sukoharjo, Surat Ukur tanggal 12 Oktober 1993 atas nama Tergugat II, III dan IV;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 258/Sukoharjo tanggal 19 Maret 1996 yang diterbitkan berdasar Surat Ukur tanggal 12 Oktober 1993 tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah;
9. Memerintahkan Para Tergugat II, III, dan IV, untuk menghentikan upaya-upaya pengosongan atas objek sengketa sampai putusan dalam perkara *a quo* Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij Voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II, III dan IV menyangkal dan menolak *Derden Verzet* yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II, karena tidak benar berdasar hukum;
2. Bahwa Penggugat I dan II tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan *Derden Verzet* terhadap Eksekusi Pengosongan yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Malang kepada Ny. Tuti sebagai Termohon Eksekusi, karena putusan yang menyangkut Ny. Tuti sudah merupakan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (sudah diputus oleh Mahkamah Agung RI di Jakarta);
3. Bahwa *Derden Verzet* yang diajukan oleh Penggugat I dan II dalam perkara ini adalah tidak benar menurut hukum, serta menyalahi/tidak berdasar

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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

putusan.mahkamahagung.go.id
Ny. Rahayu, Karyana Hutomo Karta Santosa, dan Intan Rezeki Karta Santosa sebagai Para Penggugat melawan Ny. Tuti sebagai Tergugat, sedangkan *Derden Verzet* yang diajukan oleh Santoso Soedianto dan Indra Setia Budi adalah melawan:

1. Pemerintah RI. Cq. Menteri Agraria Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;
2. Ny. Titin Sri Rahayu dkk;
3. Pemerintah RI. Cq. Departemen Dalam Negeri RI. Cq. Gubernur Jawa Timur Cq. Walikota Malang;

Sehingga *Derden Verzet* tersebut mohon untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalam kesempatan ini Tergugat II, III dan IV, dalam Konvensi mengajukan gugatan balik (Rekonvensi), sehingga untuk selanjutnya disebut Para Penggugat Rekonvensi (= Tergugat II, III dan IV, Konvensi), terhadap Para Penggugat dalam Konvensi yang untuk selanjutnya disebut Para Tergugat Rekonvensi (= Para Penggugat Konvensi);
2. Bahwa segala sesuatu yang sudah terurai dalam Konvensi mohon dianggap termuat ulang pula dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik yang sah dari Tanah dan Bangunan Rumah/Toko yang terletak di Jalan Pasar Besar Nomor 7, Malang, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 258 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Malang;
4. Bahwa sudah sejak lama rumah/toko tersebut dihuni atau disewa oleh Ny. Tuti dan persewaan tersebut telah berlangsung tanpa perjanjian tertulis dan tanpa menetapkan batas waktu;
5. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi berkehendak untuk memakai sendiri Rumah/Toko tersebut dan kepada Nyonya Tuti diberi kesempatan untuk pindah, tetapi Nyonya Tuti tidak mengindahkannya, sehingga terjadi perkara antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Nyonya Tuti, perkara mana telah diputus oleh Pengadilan Negeri Malang, Pengadilan Tinggi di Surabaya dan Mahkamah Agung RI. di Jakarta, sehingga Putusan *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang tanggal 18 Juli 2013 Nomor 15/Eks/2013/PN.Malang jo. Nomor 138/Pdt.G/2003/PN Malang, maka ditetapkan untuk dilaksanakan Eksekusi Pengosongan, karena Nyonya Tuti sebagai Termohon Eksekusi sudah diberi teguran sampai 2 kali, tetapi tetap tidak melaksanakan bunyi Putusan Mahkamah

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.pengadilan.negeri-malang tanggal 9 Juli 2010 Nomor 138/Pdt.G/2003/

PN.Mlg;

7. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2013 Pengadilan Negeri Malang akan melaksanakan Eksekusi Pengosongan atas Rumah/Toko Jalan Pasar Besar Nomor 7, Malang tersebut;
8. Bahwa pada tanggal 09 Desember 2013 Kuasa hukum Nyonya Tuti yakni Eko Budhi Prasetyo, S.H., M.H. Selaku Termohon Eksekusi mengajukan surat kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Malang yang isinya memohon Penangguhan/Penundaan Eksekusi untuk dilaksanakan sendiri secara sukarela pengosongannya. sehingga Ketua Pengadilan Negeri Malang menunda rencana Eksekusi Pengosongan Rumah/Toko Jalan Pasar Besar Nomor 7, Malang dan ditangguhkan sampai tanggal 17 Januari 2014, karena pihak Termohon Eksekusi (Nyonya Tuti) akan melaksanakan Pengosongan sendiri secara sukarela atas objek yang akan di eksekusi tersebut;
9. Bahwa kenyataannya Termohon Eksekusi (Nyonya Tuti maupun Kuasa Hukumnya yakni Eko Budhi Prasetyo, S.H., M.H.) tidak memenuhi janjinya untuk mengosongkan Rumah/Toko Jalan Pasar Besar Nomor 7, Malang tersebut;
10. Bahwa kemudian diajukan *Derden verzet* oleh Para Tergugat Rekonvensi yang bertujuan untuk menghambat Eksekusi Pengosongan *a quo*, sehingga Para Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan haknya, perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan bagi Para Penggugat Rekonvensi dan memberi hak bagi Para Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti kerugian;

Berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan tersebut di atas, dengan hormat Tergugat II, III dan IV, Dalam Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Malang berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi (= Tergugat II, III dan IV Konvensi);
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi (= Para Penggugat Konvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi berupa uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan upaya banding, *verzet*, maupun kasasi;

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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 Putusan lain yang adil berdasar hukum.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2014/PN.Mlg tanggal 20 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II, III, IV tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan *Derden Verzet* Penggugat I dan II tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.126.000,00 (empat juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 366/PDT/2015/PT.SBY Tanggal 12 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pembanding tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang, tanggal 20 Mei 2015 Nomor 19/Pdt.G/2014/PN.Mlg., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 1 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt.G/2014/PN Mlg Jo. Nomor 366/PDT/2015/PT SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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 Terbanding pada tanggal 16 Maret 2016, tanggal 18 Maret 2016 dan tanggal 21 Maret 2016, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 31 Maret 2016 dan tanggal 1 April 2016;

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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* adalah tidak tepat dan tidak benar serta tidak berdasarkan hukum yang berlaku, melampaui batas kewenangan, salah dalam penerapan hukum/melanggar hukum atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
2. Bahwa menurut ketentuan hukum khususnya Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 menegaskan bahwa:
Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
3. Bahwa putusan *Judex Facti* bilamana dicermati dengan saksama teliti, maka tidak ada satupun yang secara tegas, rinci dan spesifik menunjukkan adanya kesesuaian antara pokok perkara dan pertimbangan hukumnya, dimana hal itu kemudian diambil alih begitu saja oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, sehingga putusan *Judex Facti* yang demikian tidak perlu dipertimbangkan dan harus ditolak;

Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* adalah tidak tepat dan salah dalam menerapkan hukumnya, karena:

- a. Bahwa objek sengketa dalam gugatan Para Pemohon Kasasi setelah dilakukan pemeriksaan setempat (*Plaatselijke openeming en onderzoek*) oleh Pengadilan Negeri Malang diketahui bahwa objek sengketa dikuasai/

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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. sebagai pingkungan perkara antara Termohon Kasasi II, III, dan IV dengan Turut Termohon Kasasi II (vide: Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada hari Rabu, tanggal 06 Mei 2015, sebagaimana terlampir dalam bendel perkara);

- b. Bahwa sekalipun Para Pemohon Kasasi tersebut tidak ada hubungan hukum dengan Termohon Kasasi II, III, dan IV namun keberadaan mereka yang menempati tanah/bangunan objek sengketa terjadi jauh sebelum adanya perkara gugatan antara Termohon Kasasi II, III, dan IV dengan Turut Termohon Kasasi II sehingga Pemohon Kasasi harus dilindungi hukum. Karena itu gugatan dalam perkara *a quo* diajukan untuk membela kepentingan Para Pemohon Kasasi;
- c. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat (*Plaatselijke openeming en onderzoek*) oleh Pengadilan Negeri Malang pada hari Rabu, tanggal 06 Mei 2015, cukup didapatkan fakta bahwa Para Pemohon Kasasi benar-benar menempati objek sengketa, dimana menurut hukum seharusnya melaksanakan eksekusi/pengosongan objek sengketa harus dinyatakan untuk ditolak, namun hal ini tidak pernah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menyatakan gugatan *derden verzet* Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima dapat dibenarkan, karena setelah meneliti gugatan Para Penggugat ternyata bentuk gugatan Para Penggugat tidak jelas apakah gugatan ataukah perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dan begitu pula apabila bentuk perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dasar perlawanannya juga tidak jelas apakah milik atau sewa, sehingga perlawanan Para Pelawan tidak jelas atau kabur atau cacat formil, untuk itu perlawanan Para Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa ternyata surat gugatan perlawanan atau *derden verzet* dari Para Penggugat tidak sempurna/kabur, karena tidak menguraikan latar belakang adanya perkara sebelumnya;

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 Para Pemohon Kasasi: SANTOSO SOEDianto dan kawan tersebut harus ditolak;

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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

Memeriksa dan memutuskan permohonan kasasi. Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 Para Pemohon Kasasi : **1. SANTOSO SOEDianto, 2. INDRA SETIA BUDI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 22 September 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, 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 Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
J u m l a h	Rp500.000,00

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016



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

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.
NIP : 19630325 198803 1 001.

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 1641 K/Pdt/2016

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)

Halaman 13