



PUTUSAN

Nomor 205 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara :

KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TIMUR, berkedudukan di Jalan Achmad Yani Nomor 116, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hilman, S.I.K., S.H., M.H., dan Rekan, Para Anggota Kepolisian Republik Indonesia, beralamat di Kepolisian Daerah Jawa Timur, Jalan Achmad Yani Nomor 116, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2014;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/ Tergugat/Terbanding;

L a w a n

Ny. LILIK SIOESANTY, bertempat tinggal di Jalan Sumatra Nomor 48, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rachmat Harjono Tengadi, S.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Jalan Imam Bonjol 15, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2014;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding;

D a n:

1. **SUKARSO**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau di Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHANAN KOTA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Surabaya;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/ Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat/Terbanding telah mengajukan permohonan Peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah

Hal. 1 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Nomor 3224 K/Pdt/2012, tanggal 31 Juli 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa almarhum Jasin Santoso atau ditulis juga Jasin Santosa telah membeli dari Irawan Nurtanio sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah pekarangan bekas Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 1.401 m² (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya demikian berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Bangunan tanggal 17 Juni 1989 Nomor 99, yang dibuat di hadapan Tantiem Bintarti, S.H., pada waktu itu Notaris di Sidoarjo dan harga jual belinya telah dibayar lunas oleh almarhum Jasin Santoso atau ditulis juga Jasin Santosa (*vide* bukti P-1, P-2, P-3);
2. Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris tanggal 22 Desember 1995 Nomor 022/KHW/XII/1995, yang dibuat oleh Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya, maka Penggugat adalah ahli waris dan almarhum Jasin Santoso atau ditulis juga Jasin Santosa, sehingga kini Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah pekarangan bekas Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 1.401 m² (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya tersebut, selanjutnya akan disebut objek sengketa (*vide* bukti P-4);
3. Bahwa selaku pemilik yang sah atas bangunan objek sengketa, maka Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) objek sengketa dan nama wajib pajak yang tercantum di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB adalah nama Penggugat, di samping itu Penggugat juga telah mengadakan renovasi atas rumah tersebut (*vide* bukti P-5);
4. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 24 Januari 1996 dan diperbaharui dengan permohonan atas tanah yang sarna pada tanggal 29 April 2005, namun hingga saat ini permohonan tersebut tidak diproses lebih lanjut oleh Turut Tergugat II (*vide* bukti P-6, P-7);
5. Bahwa sejak suami Penggugat, almarhum Jasin Santoso atau disebut juga Jasin Santosa membeli bangunan objek sengketa dari Irawan Nurtanio pada

Hal. 2 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



tanggal 17 Juni 1989 hingga saat ini, baik almarhum Jasin Santoso atau disebut juga Jasin Santosa maupun Penggugat tidak pernah dapat menempati dan menikmati objek sengketa tersebut, karena bangunan rumah objek sengketa telah dihuni oleh Turut Tergugat I, seorang pensiunan Pegawai Negeri Sipil Polri beserta keluarganya, yang menurut keterangan Turut Tergugat I penghuniannya tersebut berdasarkan penunjukan dari Polda Jawa Timur (Tergugat) tanpa ada batas waktunya;

Kemudian Turut Tergugat I menyatakan di dalam Surat Pernyataan tertanggal 29 April 2005 bahwa Turut Tergugat I beserta keluarganya menghuni bangunan objek sengketa berdasarkan penunjukan dari Polda Jawa Timur sejak tahun 1970, namun Turut Tergugat I Juga menyatakan bahwa bangunan objek sengketa dimiliki oleh Penggugat, dan Turut Tergugat I tidak keberatan membantu proses permohonan hak yang diajukan oleh Penggugat atas tanah objek sengketa. Sekalipun Turut Tergugat I yang menghuni bangunan objek sengketa tersebut, namun Penggugat tetap melaksanakan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas objek sengketa hingga saat ini (*vide* bukti P-8);

6. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2009, Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya mendatangi rumah Penggugat di Jalan Sumatra Nomor 48 Surabaya dan menawarkan konsinyasi uang dari Tergugat sejumlah Rp239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) yang merupakan ganti rugi atas bangunan objek sengketa, namun saat itu Penggugat tidak berada di rumah dan Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya hanya bertemu dengan penjaga rumah Penggugat, hal mana ternyata dari Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang (konsinyasi) (ex. Pasal 1405 dan Pasal 1406 Kitab Undang Undang Hukum Perdata) Nomor 03/Kons/2009/PN Sby, dengan demikian Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya sebenarnya tidak pernah bertemu dan menawarkan konsinyasi tersebut secara langsung kepada Penggugat (*vide* bukti P-9);
7. Bahwa setelah Penggugat menerima pemberitahuan dari penjaga rumah Penggugat mengenai kejadian butir 6 di atas, maka segera Penggugat menyampaikan keberatan dan permohonan perlindungan hukum terhadap penawaran konsinyasi tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui suratnya tertanggal 9 Desember 2009 di mana Penggugat menyatakan menolak penawaran konsinyasi Tergugat tersebut, karena konsinyasi tersebut salah dan tidak prosedural sehingga seharusnya dinyatakan batal demi hukum mengingat Pasal 1405 dan Pasal 1406 Kitab

Hal. 3 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Undang Undang Hukum Perdata sebagai ketentuan yang mendasari konsinyasi secara tegas mengatur tentang hubungan hukum yang terjadi pada hutang piutang, yaitu antara kreditur dan debitur, sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada hubungan hutang piutang antara kreditur dan debitur, namun hingga saat ini Penggugat tidak pernah memperoleh tanggapan maupun surat balasan dari Ketua Pengadilan Negeri Surabaya (*vide* bukti P-10);

8. Bahwa Penggugat sangat terkejut ketika pada tanggal 1 April 2010 menerima Relas Panggilan Nomor : 244/Pdt.P/2010/PN Sby, dari Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menghadap di depan persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Selasa, tanggal 13 April 2010 untuk didengar keterangan dalam pemeriksaan perkara perdata Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 03/Kons/2009/PN Sby, tanggal 4 November 2009 tentang Konsinyasi Reg.Nomor 244/Pdt.P/2010/PN Sby, (*vide* bukti P-11);

Di dalam Surat Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 03/Kons/2009/PN Sby, tanggal 4 November 2009 tentang Konsinyasi tertanggal 15 Maret 2010 tersebut, Tergugat mendalilkan menguasai/menggunakan secara fisik sebagai mess perwira bangunan objek sengketa berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959;

Surat Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 03/Kons/2009/PN Sby, tanggal 4 November 2009 tentang Konsinyasi tertanggal 15 Maret 2010 yang diajukan oleh Tergugat tersebut secara jelas merupakan suatu bukti nyata adanya itikad tidak baik dari Tergugat untuk memiliki bangunan objek sengketa dengan menggunakan konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Surabaya sebagai cara untuk memaksa Penggugat menerima ganti rugi bangunan sebesar Rp239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah), supaya kemudian permohonan Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 457/Lingkungan Darmo III yang diajukan melalui Surat Tergugat Nomor Pol. B/6220/XI/2007/Ditreskrim, tanggal 26 November 2007 dan Surat Nomor Pol. B/188/I/2008/Ditreskrim, tanggal 14 Januari 2008 dapat diproses lebih lanjut dengan tujuan agar Tergugat dapat diberikan hak atas tanah objek sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II);

Hal. 4 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



9. Bahwa Pasal 12 ayat (1), (2), (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan:

- (1) Penghunan rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin dari pemilik;
- (2) Penghunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa menyewa maupun dengan cara bukan sewa-menyewa;
- (3) Penghunan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunan rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis;

Sedangkan Penjelasan Pasal 12 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 menyebutkan:

Perjanjian tertulis penghunan rumah dengan cara sewa menyewa, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai:

- a. Besarnya harga sewa;
- b. Batas waktu sewa menyewa;
- c. Hak dan kewajiban penyewa dan pemilik rumah;

Perjanjian tertulis penghunan rumah dengan cara bukan sewa menyewa, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai:

- a. Batas waktu penghunan;
- b. Hak dan kewajiban pemilik dan penghuni rumah;

Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunan Rumah oleh bukan pemilik menyebutkan:

- (4) Penghunan rumah dengan cara bukan sewa menyewa didasarkan kepada suatu persetujuan antara pemilik dengan penghuni;
- (5) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- (6) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya memuat jangka waktu penghunan;

Sebagaimana diuraikan Tergugat di dalam Surat Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 03/Kons/2009/PN. Sby. tanggal 4 November 2009 tentang Konsinyasi tertanggal 15 Maret 2010 yang diajukan oleh Tergugat, disebutkan bahwa Tergugat menguasai/menggunakan secara fisik sebagai Mess Perwira bangunan rumah objek sengketa berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959. Dengan demikian penguasaan/penghunan

Hal. 5 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



yang dilakukan oleh Tergugat atas bangunan rumah objek sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum, karena tanpa persetujuan atau ijin dari Penggugat selaku pemilik yang sah dan tidak ada batas waktunya serta tidak pernah dibuat perjanjian tertulis antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga Tergugat bukan penghuni yang sah dan tidak mempunyai hak untuk menguasai, mempergunakan dan menghuni bangunan objek sengketa, oleh karena itu Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959 tersebut harus dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Pengadilan Negeri Surabaya;

10. Bahwa berdasarkan Keppres 32 Tahun 1979 *juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, maka Penggugat sebagai pemilik bangunan objek sengketa yang sah berhak mengajukan dan memperoleh hak baru atas tanah di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II), sedangkan Tergugat sebagai penghuni yang tidak sah dan tidak pernah memperoleh persetujuan dan ijin menghuni dari Penggugat sebagai pemilik yang sah, sama sekali tidak berhak untuk memperoleh hak atas tanah dimana berdiri bangunan objek sengketa, oleh karena itu Turut Tergugat II sepatutnya diperintahkan untuk menjalankan proses permohonan hak baru yang diajukan oleh Penggugat dan selanjutnya menerbitkan surat keputusan pemberian hak baru kepada Penggugat atas tanah di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1 Surabaya tersebut;
11. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu menguasai bangunan objek sengketa tanpa persetujuan dan ijin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah serta melakukan perbuatan-perbuatan hukum untuk memiliki objek sengketa dengan cara melakukan penawaran konsinyasi uang ganti rugi bangunan objek sengketa sebesar Rp239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) melalui Pengadilan Negeri Surabaya kepada Penggugat untuk melengkapi permohonan hak baru atas tanah di mana objek sengketa tersebut berdiri di Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II);
12. Bahwa karena Tergugat telah menguasai dan mempergunakan bangunan objek sengketa secara melawan hukum, maka Tergugat dan pihak manapun yang manapun yang memperoleh hak daripadanya, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, tidak berhak menguasai dan menghuni bangunan objek sengketa dan oleh karena itu harus dihukum untuk

Hal. 6 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



menyerahkan kembali bangunan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun;

13. Bahwa konsinyasi ganti rugi atas bangunan yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475/Lingkungan Darmo III, di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Penggugat atas permohonan Tergugat sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang (konsinyasi) (ex. Pasal 1405 dan Pasal 1406 Kitab Undang Undang Hukum Perdata) Nomor 03/Kons/2009/PN Sby, tertanggal 2 Desember 2009 adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum, oleh karena itu sepatutnya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan dalam butir 11 tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu kerugian sebagai pemilik yang sah sejak membeli dari Irwan Nurtanio pada tanggal 17 Juni 1989 hingga saat ini, Penggugat tidak pernah dapat menggunakan dan menempati bangunan objek sengketa yaitu sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 17 Juni 1989 hingga objek sengketa diserahkan kembali kepada Penggugat;
15. Bahwa agar Tergugat dan pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya mentaati putusan dalam perkara ini, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, maka Tergugat sepatutnya dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan kembali bangunan objek sengketa kepada Penggugat;
16. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat tidak melakukan upaya-upaya lain untuk memiliki bangunan objek sengketa dan agar permohonan hak baru yang diajukan oleh Tergugat di Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II) tidak diproses lebih lanjut, maka Penggugat mohon agar terhadap bangunan objek sengketa diletakkan sita jaminan;
17. Bahwa agar putusan dalam perkara ini dapat terlaksana dengan sempurna, maka sepatutnya kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diperintahkan untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
18. Bahwa mengingat bukti-bukti kepemilikan Penggugat atas bangunan objek sengketa adalah bukti-bukti otentik, maka sepatutnyalah putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum

Hal. 7 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

verzet, banding, kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m² (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya;
3. Menyatakan Penggugat berhak mengajukan dan memperoleh hak baru atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475 Lingkungan Darmo III terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya tersebut di Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II);
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat dan pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, tidak berhak menguasai dan menghuni bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m² (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya;
6. Menetapkan mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959 yang memberikan hak kepada Tergugat untuk menguasai dan mempergunakan bangunan objek sengketa sebagai mess perwira;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum konsinyasi ganti rugi atas bangunan yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475/Lingkungan Darmo III, di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Penggugat atas permohonan Tergugat sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang (konsinyasi) (ex. Pasal 1405 dan Pasal 1406 Kitab Undang Undang Hukum Perdata) Nomor 03/Kons/2009/PN Sby, tertanggal 2 Desember 2009;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 17 Juni 1989 hingga bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna

Hal. 8 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 475, Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m² (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya diserahkan kembali kepada Penggugat;

9. Menghukum Tergugat dan pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, untuk menyerahkan kembali bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m² (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan kembali bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m² (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya kepada Penggugat;
 11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m² (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya;
 12. Memerintahkan Turut Tergugat II menjalankan proses permohonan hak baru yang diajukan oleh Penggugat dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak baru kepada Penggugat atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m² (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya;
 13. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk pada putusan dalam perkara ini;
 14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Atau, bilamana Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka dalam peradilan yang balk mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 9 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang tersebut dalam konvensi, mohon dianggap terulang kata demi kata dan menjadi satu kesatuan dengan gugatan reconvensi;
2. Bahwa berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959, Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi (Polda Jatim) telah menguasai/menggunakan secara fisik sebagai mess perwira, atas sebidang tanah Eks. *Eigendom Verponding* Nomor 17.221, 7.222 dan 17.326, tanggal 14-10-1940 dengan Surat Ukur Nomor 381, tanggal 18-11-1967 seluas 1401 m², atas nama Kwe Hong Lan Nio beserta bangunan permanen di atasnya, yang terletak di Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya, yang dikenal dengan Wisma Semeru I;
3. Bahwa pada tanggal 18-12-1967, tanpa sepengetahuan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi, tanah eks eigendom tersebut di atas telah didaftarkan konversinya dan terbit Sertifikat HGB Nomor 457/Lingkungan Darmo III, Surat Ukur tanggal 18-11-1967 Nomor 381 luas 1401 m², atas nama Kwe Hong Lan Nio isteri Tan Kee Liang (K.L. Tan), yang berakhir haknya pada tanggal 24-9-1980;
4. Bahwa dengan telah berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 457/Lingkungan Darmo III, Surat Ukur tanggal 18-11-1967 Nomor 381, luas 1401 m² atas nama Kwe Hong Lan Nio istri Tan Kee Liang (K.L. Tan) pada tanggal 23-9-1980. Maka objek sengketa menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau menjadi Tanah Negara;
5. Bahwa setelah Tergugat mengetahui keadaan tersebut di atas, dengan Surat Nomor Pol. B/6220/XI/2007/Ditreskrim, tanggal 26 November 2007 dan Surat Nomor Pol. B/188/I/2008/Ditreskrim, tanggal 14 Januari 2008, Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi (Kapolda Jatim) telah mengajukan permohonan Hak Pakai Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 457/Lingkungan Darmo III;
6. Bahwa menanggapi surat dari Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi tersebut pada angka 4 di atas, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Jawa Timur telah mengirim Surat Nomor 570.35-1716 tanggal 18-2-2008 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta, yang pada intinya menyebutkan:
 - Tanah dan bangunan yang berasal dari Konversi Hak *Eigendom Verponding* Nomor 17221, 17222 dan 17326, yang berakhir pada tanggal

Hal. 10 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015

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)



- 24-9-1980 merupakan objek Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979;
- Bahwa ternyata bekas pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 457/Lingkungan Darmo III tidak pernah mengajukan pembaharuan dan justru menjual bangunan di atas tanah tersebut kepada Yasin Santoso, sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 99 tanggal 17-6-1989. Selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris tanggal 22-2-1995 Nomor 022/KHW/XIII/1995., di hadapan Notaris Wahyudi Susanto, diwariskan kepada Lilik Sioesanty (isterinya). Sehingga HGB Ny. Lilik Sioessanty tidak memenuhi ketentuan Keputusan Presiden Keppres Nomor 32 Tahun 2010 *juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, selanjutnya berubah menjadi tanah negara;
 - Bahwa sesuai Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, kepada pihak yang nyata-nyata menguasai dan menggunakan tanah secara sah, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah. Kepolisian Daerah Jawa Timur menguasai tanah dan bangunan tersebut secara sah sejak tahun 1969, sebagaimana SIP tanggal 10-12-1959 Nomor 701/KB/59 dari Dinas Perumahan Kota Surabaya. Hal ini berarti Pemohon (Kepolisian Daerah Jawa Timur berhak untuk mendapatkan hak pakai atas objek tanah tersebut di atas, sesuai permohonan yang pernah diajukan oleh Pemohon;
 - Dengan mempertimbangkan analisa di atas, Kakanwil Pertanahan Propinsi Jawa Timur menyatakan, permohonan Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 457/Lingkungan Darmo III yang diajukan oleh Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur dapat diproses lebih lanjut;
7. Bahwa dengan mendasarkan pada Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Jo Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang nyata-nyata menguasai objek sengketa dengan itikad baik sejak Tahun 1956, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah/objek sengketa dimaksud, setelah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terlebih dahulu menyelesaikan bangunan kepada pemilik bangunan, dengan memberikan ganti rugi yang diberikan dengan berpedoman pada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2004;
8. Bahwa untuk memenuhi persyaratan di atas, telah diupayakan penyelesaian bangunan dengan pihak yang dianggap sebagai pemilik bangunan. Bahkan untuk menetapkan besaran nilai ganti rugi bangunan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2004, sesuai petunjuk Kantor Wilayah BPN Jawa

Hal. 11 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, telah dilakukan appraisal oleh lembaga yang direkomendasikan oleh Kanwil BPN Jawa Timur, yaitu PT Sucofindo Appraisal Utama;

9. Bahwa sesuai laporan hasil pemeriksaan kondisi dan harga wajar bangunan Wisma Semeru I yang terletak di Jalan Indragiri Nomor 1 dan Wisma Semeru II yang terletak di Jalan Dr. Utomo 82 - 84, dari PT Sucofindo Appraisal Utama Nomor 005/SA- ADV/SA-11/08, tanggal 28 Februari 2008, pada halaman 12 bagian 6 lkhtisar disebutkan: berdasarkan Metode Pendekatan Kalkulasi Biaya (Cost Approach), nilai aktiva tetap bangunan Wisma Semeru I adalah total sebesar Rp239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);
10. Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 03/Kons/2009/PN Sby, tanggal 4 November 2009, Pengadilan Negeri Surabaya telah mengabulkan permohonan konsinyasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tertanggal 30-10-2009, dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk menerima uang sebesar Rp 239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) untuk ditawarkan kepada saudara Liliek Sioesanty;
11. Bahwa berdasarkan Aplikasi Transfer/Kiriman Uang pada Bank Jatim tanggal 11-11-2009, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mentransfer/mengirimkan uang sebesar Rp 239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah) kepada Rekening Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 0211.01.000615.30.9, sebagai ganti rugi atas bangunan Wisma Semeru I Surabaya;
12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, sudah sangat jelas Penggugat tidak berhak lagi atas tanah objek sengketa, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 457/Lingkungan Darmo III telah habis masa berlakunya dan tidak ada pembaharuan atas SHGB dimaksud. Oleh karena sudah seharusnya Penggugat menyadari hal tersebut dan segera menerima uang ganti yang telah dikonsinyasikan oleh Tergugat ke Pengadilan Negeri Surabaya. Tindakan Penggugat yang tidak mau menerima uang ganti rugi yang telah diperhitungkan oleh Lembaga Appraisal Independent dan tetap berupaya mempertahankan tanah objek sengketa yang bukan lagi menjadi haknya, telah menimbulkan kerugian pada Tergugat, karena permohonan Hak Pakai yang telah diajukan oleh Tergugat atas tanah objek sengketa, tidak dapat segera diproses oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, walaupun Tergugat telah menyerahkan uang ganti rugi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Hal. 12 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Dari fakta-fakta dan alasan hukum di atas, sudah sangat jelas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 457/Lingkungan Darmo III telah berakhir sejak tanggal 24-9-1980, dan telah berubah/beralih menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Negara, dan Tergugat sebagai penghuni yang beritikad baik serta nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah untuk kepentingan dinas Kepolisian Negara Republik Indonesia sejak Tahun 1959, telah mengajukan permohonan Hak Pakai atas objek sengketa secara resmi, maka sesuai Keppres Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada Pemohon;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, Tergugat yang nyata-nyata menguasai objek sengketa dengan itikad baik sejak Tahun 1956, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah/objek sengketa dimaksud;
3. Menyatakan mengesahkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/Kons/2009/PN Sby, tanggal 4 November 2009, tentang Konsinyasi uang pembayaran ganti rugi bangunan diatas objek sengketa;
4. Menyatakan memerintahkan kepada Penggugat (Lilik Sioesanty) untuk menerima uang ganti rugi bangunan yang berdiri di atas tanah objek sengketa, yang telah dikonsinyasikan ke Pengadilan Negeri Surabaya, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby, tanggal 4 November 2009;
5. Menyatakan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyerahkan uang konsinyasi yang telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagaimana tersebut di atas kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 325/Pdt.G/2010/PN Sby, tanggal 22 Desember 2010 adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Hal. 13 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.166.000,00 (satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 461/PDT/2011/PT SBY, tanggal 12 September 2011 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 325/Pdt.G/2010/PN Sby, tanggal 22 Desember 2010, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat/Pembanding adalah pemilik yang sah atas sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475/Lingkungan Darmo III yang terletak di Jalan Raya Dr. Soetomo Nomor 103, Surabaya atau Jalan Indragiri Nomor 1 Surabaya;
3. Menyatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat/Terbanding atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya tidak berhak menguasai dan menghuni rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475/Lingkungan Darmo III yang terletak di Jalan Dr. Soetomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya tersebut;
5. Menghukum Tergugat/Terbanding atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475/Lingkungan Darmo III yang terletak di Jalan Dr. Soetomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya tersebut kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan kosong (Lasia) bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
6. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) terhitung sejak tanggal 17 Juni 1989 sampai bangunan yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 475/Lingkungan Darmo III yang terletak di Jalan Dr. Soetomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat/Pembanding;
7. Menyatakan konsinyasi yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding

Hal. 14 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ternyata dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 03/Kons/2009/PN Sby, tanggal 4 November 2009 *juncto* Berita Acara Penyerahan Nomor 03/Kons/2009/PN Sby, tanggal 2 Desember 2009 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;

8. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

1. Menghukum Para Turut Tergugat dalam Konvensi untuk mentaati isi putusan ini;
2. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3224 K/Pdt/2012, tanggal 31 Juli 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TIMUR, II: KEPALA KANTOR PERTANAHANAN KOTA SURABAYA tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3224 K/Pdt/2012, tanggal 31 Juli 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I/ Tergugat/Terbanding pada tanggal 17 April 2013, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 19 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 023/Pdt.G.PK/2014/PN Sby, *juncto* Nomor 325/Pdt.G/2010/PN Sby, *juncto* Nomor 461/PDT/2011/PT SBY, *juncto* 3224/K/PDT/2012, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali dan tambahan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut pada tanggal 19 Juni 2014 dan tanggal 3 Juli 2014;

Hal. 15 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memori peninjauan kembali dan tambahan memori peninjauan dari Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 18 November 2014;
2. Turut Tergugat I pada tanggal 17 November 2014;
3. Turut Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 3 Desember 2014, sedangkan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Para Turut Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat/Terbanding dalam memori peninjauan kembalinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Perkara Pokok:

Pertimbangan *Judex Juris* menolak permohonan Kasasi I. Kepala Kepolisian Negera Republik Indonesia Daerah Jawa Timur, II. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa putusan *Judex Juris* terhadap perkara *a quo* hanya mendasarkan kepada putusan *Judex Facti* (putusan Hakim Tingkat Banding) dan tidak mempertimbangkan secara keseluruhan fakta-fakta hukum yang tersaji dalam proses peradilan terhadap perkara dimaksud, yaitu apa yang menjadi dasar pertimbangan putusan *Judex Facti* (putusan Hakim Tingkat Pertama) tidak nampak disini terlihat, bahwa Majelis Hakim pada tingkat kasasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak objektif, hal ini telah melanggar asas keseimbangan, yaitu *audi et alteram partem* yang seharusnya Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara perdata wajib mendengar, memperhatikan dan mempertimbangkan secara seimbang dari fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak, namun fakta-fakta yang tereduksi dalam putusan *Judex Juris* (putusan Hakim Tingkat Kasasi) yaitu :

Hal. 16 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Pertimbangan Putusan *Judex Juris* sebagaimana tersebut dalam halaman 25 dan 26 dari 27 halaman, hanya merupakan pengulangan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusan *Judex Facti* (Putusan Hakim Tingkat Banding) sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya dalam halaman 20, adalah sebagai berikut:

Pertimbangan *Judex Juris*:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan objek sengketa meskipun Sertifikat HGB yang baru masih belum terbit, sedangkan kedudukan Tergugat atas objek sengketa adalah sebagai penghuni yang tidak memiliki izin dari Penggugat sebagai pemilik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1, 2 dan 3) tentang Perumahan dan Pemukiman *juncto* Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik;
- Bahwa selain itu selama pemeriksaan di persidangan tidak terdapat bantahan oleh penjual *in casu* Irawan Nurtanio mengenai terjadinya peralihan hak atas objek sengketa melalui jual beli antara Irawan Nurtanio dengan suami Penggugat, yaitu Jasin Santosa sehingga telah benar objek sengketa adalah milik sah Penggugat dan perbuatan Tergugat menguasai (menghuni) objek sengketa tanpa izin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Pertimbangan *Judex Facti*:

- Menimbang, bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 Pasal 12 ayat (1, 2 dan 3) tentang Perumahan dan Pemukiman *juncto* Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik harus ada ijin dari pemilik baik dengan sewa atau bukan sewa yang dituangkan dalam perjanjian tertulis;
 - Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan ternyata Tergugat/Terbanding tidak pernah minta ijin pada Penggugat/ Pembanding selaku ahli waris sah dari pemilik bangunan sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat penghunian, penguasaan bangunan sengketa melawan hukum;
- 2) Bahwa *Judex Juris* tidak melihat, tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang sangat mendasar, yaitu dahulu Tergugat/Terbanding, Pemohon Kasasi/sekarang Pemohon PK penguasaan (menempati) objek sengketa yang didasarkan pada Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959, hingga sekarang belum ada pencabutan baik dari pihak Perumahan Kota Surabaya

Hal. 17 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



maupun dari Pengadilan yang memeriksa perkara *a quo* di semua tingkatan, dan harus diakui oleh Termohon PK/dahulu Penggugat dalam petitum poin 6 menyebutkan “memohon kepada Pengadilan untuk menetapkan mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959 yang memberikan hak kepada Tergugat menguasai dan mempergunakan bangunan objek sengketa sebagai Mess Perwira,” namun hingga sekarang masih belum ada penetapan pencabutan, maka keberadaan SIP tersebut di atas masih belaku dan sah secara hukum serta memiliki kekuatan mengikat;

- 3) Bahwa berdasarkan Formulir Data Tanah Polda Jatim Nomor Reg : 61523010 tanggal 16 November 1992, menyebutkan dahulu Tergugat/ Pemohon PK menguasai (menempati) bangunan objek sengketa sejak tahun 1950, karena bangunan objek sengketa telah ditelantarkan oleh pemiliknya, sehingga tahun 1959 diambil alih oleh Pemerintah Kota Surabaya dengan cara okupasi, yang selanjutnya Dinas Perumahan Kota Surabaya menerbitkan atau memberikan SIP Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959 kepada Pemohon PK/dahulu Tergugat, yang diperuntukkan oleh Polda Jatim sebagai mess perwira;

Selanjutnya Wisma Semeru I yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya, telah terdaftar dalam Inventaris Kekayaan Milik Negara (IKMN atau Simak), sebagaimana tersebut dalam Formulir Data Tanah Polda Jatim Nomor Register 61523010 tertanggal 16 November 1992;

- 4) Bahwa selain fakta-fakta pada poin 2 dan 3 tersebut, putusan *Judex Juris* seharusnya mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang lebih luas dan menyeluruh baik yang bersumber dari putusan *Judex Facti* (Hakim Tingkat Pertama) maupun putusan *Judex Facti* (Hakim Tingkat Banding), sehingga putusan *Judex Juris* menjadi lebih objektif, mengingat fakta-fakta hukum yang diajukan oleh Pemohon PK/dahulu Tergugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi yang telah dijadikan pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* (Hakim Tingkat Pertama) terdapat fakta-fakta yang mendasar tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan *Judex Juris*, pertimbangan hukum dimaksud selengkapnya sebagaimana tersebut pada halaman 26 sampai dengan halaman 31 adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah HGB Nomor 475

Hal. 18 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Lingkungan Darmo III seluas 1.402 m² (seribu empat ratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya;

Menimbang, bahwa dari gugatan tersebut telah disangkal oleh Tergugat dalam jawabannya yang pada pokoknya menyatakan, bahwa HGB Nomor 475 tersebut telah berakhir pada tanggal 28 September 1980 dan tidak disetujui perpanjangan haknya oleh BPN Kota Surabaya sehingga menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat tersebut di atas, maka yang perlu diperimbangkan adalah:

- a. Bagaimana status hukumnya atas HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III seluas 1.402 m² (seribu empat ratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya ?;
- b. Bagaimana status objek sengketa saat ini?;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada ad 1 yaitu, bagaimana status hukumnya HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III seluas 1.402 m² (seribu empat ratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya?; Bahwa tentang HGB telah diatur dalam Pasal 35 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, menyebutkan, "Bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P2 tentang Sertifikat HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III yang dihubungkan dengan bukti TT II 2 tentang *Recht Van Verponding* Nomor 17221, TT II. 3 tentang *Recht Van Verponding* Nomor 17222 TT II. 4 tentang *Recht Van Verponding* Nomor 17326, diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III berasal dari penggabungan atas nama sendiri dari bekas *Eigendom Verponding* Nomor 17221, sebagian *Eigendom Verponding* Nomor 17222 dan sebagian *Eigendom Verponding* Nomor 17326 sehingga luasnya menjadi 1.402 m²;
- Bahwa pemegang hak pertama kali adalah Kwee Hong Lan Nio isteri Tan Kee Liang (K.L.Tan);
- Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 7/1977, tanggal 12-2-1977 dibuat dihadapan Kho Boen Tian Notaris di Surabaya, bahwa HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III dihibahkan kepada Irawan Nurtanio;

Hal. 19 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980;
- Bahwa pada tanggal 17 Juni 1989 HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III tersebut diadakan Perjanjian Ikatan Jual Beli bangunan antara Irawan Nurtanio dengan Jasin Santosa sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka yang perlu dipertimbangkan adalah bagaimana status hukumnya HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 40 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, menyebutkan tentang berakhirnya HGB antara lain karena : jangka waktu berakhir atau ditelantarkan atau dicabut untuk kepentingan umum. Kemudian di dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan atas tanah disebutkan bahwa: "permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum jangka waktu HGB habis";

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III yang nyata-nyata telah habis masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980, tidak diperpanjang oleh pemegang hak pada waktu itu yaitu Irawan Nurtanio, dan bahkan telah dibuat Perjanjian Ikatan Jual-Beli dengan Jasin Santosa pada tanggal 17 Juni 1989;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 tentang keterangan hak Mewaris Nomor 022/KHW/XII/1995, tanggal 22 Desember 1995 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya, telah terbukti, bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Jasin Santosa. Diketahui bahwa Penggugat baru mengajukan Permohonan Perpanjangan HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III pada tahun 1996 dan tahun 2005 sebagaimana bukti P 20, P 21, P 22, P 23, P 24, P 25, P 26 a, b dan P 27, hingga saat ini Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya belum/tidak mengeluarkan HGB baru atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu, Sukandar, Suhadi menerangkan bahwa saksilah yang mengurus rumah tangga Wisma Semeru yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1 Surabaya, apabila kedatangan tamu-tamu dari luar daerah dan keterangan Saksi Dra. Muntamah dan Saksi Lilik Ning S sebagai

Hal. 20 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



anggota Polwan menempati mess tersebut sejak tahun 1979 sampai dengan 1983 begitu juga Turut Tergugat II menempati sejak tahun 1970 atas perintah Kapolda saat itu, dan tidak pernah ada pihak lain selain anggota Polri yang menempati, termasuk Irawan Nurtanio maupun Jasin Santosa dan Penggugat juga tidak pernah tinggal di objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti P 1 tersebut, baik pihak penjual Irawan Nurtanio maupun Jasin Santosa sebagai pembeli, sama-sama memiliki itikad tidak baik, karena keduanya telah mengetahui bahwa HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 23 September 1980, dan justru dilakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli pada tanggal 17 Juni 1989 dalam tenggang waktu 9 tahun HGB telah berakhir masa berlakunya. Pada hal sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan atas tanah disebutkan bahwa, "Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum jangka waktu HGB habis;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti P 1 berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli Bangunan di dalam Pasal 4 menyebutkan bahwa pada saat pembayaran lunas uang harganya tersebut di atas oleh pihak kedua, maka kedua belah pihak mengikatkan diri untuk menanda tangani Akta Jual Beli yang resmi antara mereka. bahwa sampai saat ini ternyata tidak ada Akta Jual Beli antara Irawan Nurtanio dengan Jasin Santosa terhadap HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III, sehingga belum terjadi jual beli antara Irawan Nurtanio dengan Jasin Santosa dan tidak ada levering terhadap objek yang diperjual belikan tersebut, sehingga perjanjian ikatan jual beli tersebut tidak memiliki nilai pembuktian dan tidak mengikat pada pihak ketiga;

Menimbang dari pertimbangan tersebut di atas, terbukti bahwa HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980 dan tidak diperpanjang lagi, maka HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III tidak memiliki nilai pembuktian lagi;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya akan dipertimbangkan bagaimana status objek sengketa?;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah adanya HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III dan Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan lokasi objek sengketa, yang hasilnya sebagaimana tercantum

Hal. 21 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam berita acara pemeriksaan lokasi, yang pada pokoknya berada di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya, yang terdapat bangunan di atasnya yang digunakan sebagai mess oleh Tergugat; Menimbang, bahwa nyata-nyata HGB telah tidak berlaku lagi, maka berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 menyebutkan bahwa HGB yang sudah habis masa berlakunya maka menjadi tanah yang langsung dikuasai negara;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan balik/rekonvensi dengan dalil-dalil pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10 Desember 1959 Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menguasai/menggunakan secara fisik sebagai mess perwira atas sebidang tanah eks *Eigendom Verponding* Nomor 17221, 17222, 17326, tanggal 14 Oktober 1940, Surat Ukur Nomor 381 tanggal 18 November 1967 seluas 1.402 m² (seribu empat ratus dua meter persegi) atas nama Kwee Hong Lan Nio beserta bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya, yang dikenal dengan Wisma Semeru I;
 - Bahwa pada tanggal 17 Desember 1967 tanpa sepengetahuan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanah eks eigendom tersebut di atas telah didaftarkan koversinya dan terbit HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III dengan Surat Ukur Nomor 381, tanggal 18 November 1967 seluas 1.402 m² (seribu empat ratus dua meter persegi) atas nama Kwee Hong Lan Nio isteri Tan Kee Liang (K.L. Tan) yang berakhir pada tanggal 23 September 1980;
 - Bahwa berdasarkan pada Keppres Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang nyata-nyata menguasai objek sengketa dengan itikad baik sejak tahun 1956, dapat diberikan suatu hak atas tanah/objek sengketa dimaksud, setelah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyelesaikan bangunan yang disengketakan dengan memberikan ganti rugi kepada pemilik bangunan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2004;
- 5) Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dahulu Tergugat/Terbanding, Pemohon Kasasi/sekarang Pemohon PK telah menguasai (menempati) objek sengketa yang didasarkan pada Surat Dinas Perumahan

Hal. 22 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959, sampai dengan sekarang belum ada pencabutan baik dari pihak Dinas Perumahan Kota Surabaya maupun dari Pengadilan yang memeriksa perkara *a quo* di semua tingkatan peradilan, sehingga keberadaan SIP tersebut masih belaku dan sah secara hukum serta memiliki kekuatan mengikat;

- 6) Selain dari pada hal tersebut kuasa hukum Pemohon PK/dahulu Tergugat, perlu menegaskan terhadap alasan-alasan yang pernah diajukan oleh Termohon PK/dahulu Penggugat, yang menyatakan bahwa objek sengketa adalah miliknya, yang didasarkan pada SHGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III sebagai bukti otentik/sah. Namun Termohon PK/dahulu Penggugat tidak memperdulikan atau mengabaikan bagaimana proses perolehannya sudah benar atau tidak, mengingat penerbitan sebuah sertifikat hak atas tanah harus memenuhi unsur yuridis dan fisik, sebagaimana Pasal 10 ayat (2) huruf (a dan b) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Karena secara fisik objek sengketa dikuasai (ditempat) oleh Pemohon PK/dahulu Tergugat secara terus menerus dengan itikad baik mulai tahun 1950 hingga sekarang dan dikuatkan adanya Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959. Oleh karena itu Pemohon PK/dahulu Tergugat merasa yakin dan percaya serta menaruh harapan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, sebagai salah satu sosok penemu hukum di negeri Indonesia yang tercinta ini, dapat menggali yang sedalam-dalamnya terhadap perkara ini guna menemukan kebenaran yang hakiki, tidak hanya sekedar menopang pendapat atau putusan sebelumnya yang belum tentu kebenarannya;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Tergugat/Terbanding dalam tambahan memori peninjauan kembalinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Berkaitan dengan pertimbangan *Judex Facti* (putusan Pengadilan Tingkat Pertama) tersebut, telah menjelaskan bahwa HGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III atas nama Kwe Hong Lan Nio istri Tan Kee Liang (K.L. Tan) seluas 1.402 m² (seribu empat ratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 103 atau Jalan Indragiri Nomor 1, Surabaya, telah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980, dan tidak diperpanjang lagi, sehingga tanah kembali menjadi tanah negara, hal ini sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah,

Hal. 23 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



yang substansinya menyatakan, "Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpaniaannva atau dalam penantian pemberiannya", dan dalam Pasal 36 ayat (1) menyebutkan "hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah neara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara";

2. Selanjutnya Pasal 37 ayat (1) menyebutkan, "Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang hak guna bangunan waiib membongkar bangunan dan benda-benda vang ada di atasnva dan menyerahkan tanahnva kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnva hak guna bangunan". Sedangkan dalam ayat (4) menyebutkan, "Jika bekas pemegang hak guna bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang hak Hak Guna Bangunan". Dengan demikian terdapat kekhilafan Hakim atau terdapat kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* terhadap perkara *a quo*;
3. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dahulu Tergugat/ Terbanding, Pemohon Kasasi/sekarang Pemohon PK telah menguasai (menempati) objek sengketa yang didasarkan pada Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959, sampai dengan sekarang belum ada pencabutan baik dari pihak Dinas Perumahan Kota Surabaya maupun dari Pengadilan yang memeriksa perkara *a quo* di semua tingkatan peradilan, sehingga keberadaan SIP tersebut masih belaku dan sah secara hukum serta memiliki kekuatan mengikat;
4. Selain dari pada hal tersebut kuasa hukum Pemohon PK/dahulu Tergugat, perlu menegaskan terhadap alasan-alasan yang pernah diajukan oleh Termohon PK/dahulu Penggugat, yang menyatakan bahwa objek sengketa adalah miliknya, yang didasarkan pada SHGB Nomor 475 Lingkungan Darmo III sebagai bukti otentik/sah. Namun Termohon PK/dahulu Penggugat tidak memperdulikan atau mengabaikan norma hukum yang mengatur tentang hak atas tanah, sebagaimana yang diuraikan oleh Pemohon PK dalam *posita* Nomor 5 dan 6 tersebut, bahwa apabila SHGB telah berakhir masa berlakunya maka tanah kembali kepada negara, dan secara defacto objek sengketa dikuasai (ditempati) oleh Pemohon PK/dahulu Tergugat secara terus menerus dengan itikad baik mulai tahun 1950 hingga sekarang

Hal. 24 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dikuatkan adanya Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor 701/KB/59, tanggal 10-12-1959. Oleh karena itu Pemohon PK/dahulu Tergugat merasa yakin dan percaya serta menaruh harapan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, sebagai salah satu sosok penemu hukum di negeri Indonesia yang tercinta ini, dapat menggali yang sedalam-dalamnya terhadap perkara ini guna menemukan kebenaran yang hakiki, tidak hanya sekedar menopang pendapat atau putusan sebelumnya yang belum kebenarannya;

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

Bahwa alasan permohonan peninjauan kembali yang diajukan Tergugat dapat dibenarkan, karena pada Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dan *Judex Juris* telah ditemukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata karena salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alas hak Penggugat mengakui objek sengketa sebagai miliknya, berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli Bangunan Nomor 99, tanggal 17 Juni 1989 *vide* bukti P.1, atas surat bukti tersebut setelah dilakukan penelitian dengan seksama ternyata merupakan suatu bentuk Perjanjian Bersyarat (*voorwaardelijke verbinten*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1253 – 1271 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Yang mengandung makna, bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut digantungkan (*afhanging*) kepada suatu kejadian/perbuatan dimasa yang akan datang (*toekomstig*) yang belum pasti terjadi dan hal ini sangat jelas terlihat dari isi Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 Perjanjian Nomor 99, tanggal 17 Juni 1989;

Bahwa syarat yang diatur dalam perjanjian tersebut dihubungkan dengan bukti-bukti P-1 sampai dengan bukti P-30, tidak ditemukan bukti yang membuktikan, bahwa perjanjian tersebut telah selesai dipenuhi oleh pihak Penggugat, disebabkan tidak ditemukan adanya kuitansi pemenuhan pembayaran objek sengketa dan juga tidak ditemukan bukti adanya akta jual beli yang resmi yang dibuat antara kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 4 yang diperjanjikan itu sehingga dari fakta tersebut dengan mengacu pada Pasal 5 Akta Perjanjian, maka perjanjian tersebut menjadi batal;

Bahwa terlebih lagi dari *novum* tersebut membuktikan penguasaan pihak Tergugat didasari alas hak yang sah, yaitu didasarkan pada SIP Nomor 701/KB/59, tanggal 10 Desember 1959, sehingga secara hukum pihak Tergugat adalah pihak yang mendapat hak prioritas untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah

Hal. 25 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara ex. SHGB Nomor 475 sesuai ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979;

Bahwa pertimbangan dan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) diambil-alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung dengan menolak gugatan konvensi, sedangkan pertimbangan dan putusan rekonvensi dinilai telah tepat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TIMUR dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3224 K/Pdt/2012, tanggal 31 Juli 2013 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TIMUR** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 461/PDT/2011/PT SBY, tanggal 12 September 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3224 K/Pdt/2012, tanggal 31 Juli 2013;

MENGADILI KEMBALI:

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Hal. 26 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 11 Agustus 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,00
 2. Redaksi Rp 5.000,00
 3. Administrasi PK ... Rp2.489.000,00
- J u m l a h.....Rp2.500.000,00

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 27 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015

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

Hal. 28 dari 27 hal. Put. No.205 PK/Pdt/2015