



P U T U S A N

Nomor 3790 K/Pdt/ 2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
M A H K A M A H A G U N G

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

1. **TAUFIK HIDAYAT**, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk Nomor 100 RT.01, RW.06, Lingkungan Mrapa, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
2. **LILI FARIDA SETYOWATI**, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat Gang SMA 3, RT.03, RW.02, Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
3. **ENDANG SRI UNTARI**, bertempat tinggal di Jalan Kaca Piring Gang Cukil B Nomor 252, RT.04, RW.04, Lingkungan Gebang Darwo Barat, Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember;
4. **FATIMA SUSILOWATI**, bertempat tinggal di Jalan Letjen Panjaitan Gang XII Nomor 12, RT.01, RW.03, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
5. **YUDI ERWANTO**, bertempat tinggal di Jalan KH. Syamanhudi Nomor 55, Lingkungan Kampung Tengah, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, sekarang sakit ingatan atau sakit jiwa sehingga menjadi kuasa menurut hukum oleh Penggugat I sampai dengan Penggugat IV (saudara kandung), kemudian dilakukan pelimpahan kuasa secara lisan kepada Penerima Kuasa, sesuai Surat Keterangan Kepala Kelurahan Kepatihan Nomor 474/47/35,09,01.2006/2015;

Dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada: KRT. Suthedjo Adinagoro, S.H., M.H., M.I.Med., Advokat, berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 26, Pusat Pertokoan Mutiara Jember berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2015;  
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n:

**ANTON SETIA BUDI**, bertempat tinggal di Jalan Kaca Piring

Halaman 1 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 123, Lingkungan Gebang Tengah, Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurtin Tarigan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Pajajaran Nomor 32, Pusat Pertokoan Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

D a n:

1. **DEWI JANI TEDJA KUSUMA, d/a. Ibu ANDAYANI TEE**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Gang IV Nomor 14, RT.02, RW.16, Lingkungan Kampung Tengah, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
2. **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember**, berkedudukan di Jalan KH. Sidiq, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III/Para Turut Terbanding;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa semasa hidupnya almarhumah Ny. Nyoman Lestari yang telah meninggal dunia pada tanggal 02 Maret 2015; semasa hidupnya telah menikah 3 (tiga) kali. Perkawinan pertama dengan Edy Sutrisno, cerai hidup dan mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu:
  - a. Taufik Hidayat, sekarang Penggugat I;
  - b. Lili Farida Setyowati, sekarang Penggugat II;
2. Bahwa kemudian Ny. Nyoman Lestari menikah lagi dengan suami ke 2 (dua) mempunyai (satu) orang anak bernama Endang Sri Untari sekarang Penggugat III;
3. Bahwa kemudian Ny. Nyoman Lestari menikah yang ketiga kali dengan Ridwan Erwanto, cerai hidup. Dalam perkawinan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu:
  - a. Yudi Erwanto, sekarang sakit ingatan atau sakit jiwa sehingga menjadi kuasa menurut hukum kepada Para Penggugat, kemudian diberi kuasa

Halaman 2 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

limpahan secara lisan, sesuai Surat Keterangan Kepala Kelurahan Kepatihan Nomor 474/47/35.09.01.2006/2015, selanjutnya disebut Penggugat V;

b. Fatima Susilowati, sekarang sebagai Penggugat IV;

4. Bahwa semasa hidupnya almarhumah Ny. Nyoman Lestari disamping meninggalkan ahli waris tersebut di atas, juga meninggalkan harta warisan berupa Bangunan Rumah dan Toko di atas tanah Hak Guna Bangunan yang terletak di Jalan KH. Syamanhudi Nomor 55, RT.01, RW.17, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik Tedja Kusuma/Nasi Rawon;
- Timur : Tanah milik Tedja Kusuma sekarang dikuasai Anton Setia Budi/Depot Nasi Rawon;
- Selatan : Toko Jaya Raya;
- Barat : Jalan KH.Syamanhudi;

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;

5. Dasar hukum kepemilikan bangunan rumah dan toko di atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut oleh Ny. Nyoman Lestari adalah: Surat keputusan KOPEL 7376 Peperada Jawa Timur Kabupaten Jember Nomor 022/6/1969; untuk menempati Usaha pada ex. Toko Cina Asing RRT/*Stateless* di Jalan KH. Syamanhudi Nomor 47 (lama) dan No.55 (baru) ex. Toko Milik Yap Tjoe Siong (ayah kandung Anton Setia Budi sebagai Tergugat II. (Bukti berupa Surat Pernyataan R.D.Poernomo, Jabatan ex Petugas Si. II-III KOPEL 7376 Peperada Jatim Kabupaten Jember, tanggal 10 Agustus 1984;

6. Surat Pernyataan: Moech. Syari'in, PGS dan DIM 0824 Jember, tanggal 01 Maret 1985. Keputusan KOPEL atas dasar Nota Perintah Nomor NP. 022/6/1969, tertanggal 6 Juni 1969, ex. Toko Yap Tjoe Siong (ayah kandung Tergugat II) tersebut di berikan kepada Ny. Nyoman Lestari, pelaksanaan penyerahan toko tersebut dilaksanakan oleh Team KOPEL 7376 Kabupaten Jember, pada tanggal 6 Juni 1969. Dengan demikian Ny. Nyoman Lestari secara resmi telah menempati Rumah dan Toko obyek sengketa sejak tanggal 6 Juni 1969 sampai sekarang dikuasai ahli warisnya yaitu Para Penggugat;

7. Bahwa kemudian lebih dipertegas lagi ibu kandung Para Penggugat: Ny. Nyoman Lestari telah mendapat ijin menggunakan Rumah dan Toko obyek sengketa dari Bupati Kepala Daerah TK.II Jember melalui Kantor Urusan Perumahan, pada tanggal 26 Juli 1984 yang terletak di Jalan KH.

*Halaman 3 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syamanhudi Nomor 47, sekarang Nomor 55 Jember. Dalam surat ijin tersebut disebutkan pula susunan penghuni yaitu Para ahli waris yang sekarang sebagai Para Penggugat. yang berhak mendapat ijin untuk menempati dan menghuni Bangunan Rumah dan Toko obyek sengketa tersebut sampai sekarang;

8. Dasar hukum penempatan obyek sengketa adalah:
  - a. Surat Perintah dan KOPEL Nomor: Np.022/6/1969, tanggal 6 Juni 1969. Tertanggal 6 Juni 1969, maka penempatan Usaha atas dirinya Ny. Nyoman Lestari adalah sah;
  - b. Surat Ijin Perumahan Nomor 109/B/SIP/KUP/1969 tertanggal 03 September 1969. Penempatan bangunan Rumah dan Toko obyek sengketa bukan tanpa hak tetapi berdasarkan ijin resmi dari Bupati Kepala Daerah TK.II Jember melalui Kantor Urusan Perumahan tersebut;
9. Berdasarkan Surat Ijin Perumahan (S.I.P) Untuk Menggunakan Perumahan yang Masih Dalam Kekuasaan Kepala Daerah, tanggal 26 Juli 1984 tersebut telah membuktikan bahwa jual beli atau pengalihan tanah berikut bangunan rumah dan toko obyek sengketa, yang dilakukan oleh Tedja Kusuma kepada Dewi Jani Tedja Kusuma (Tergugat I); kemudian Dewi Jani Tedja Kusuma mengalihkan atau menjual kepada Anton Setia Budi (Tergugat II, anak kandung Yap Tjoe Siong WNA Cina RRT/Stateless yang telah dicabut haknya) pada tanggal 03 Maret 1980 yang dilakukan oleh atau dihadapan Yohanes Boentaran, S.H., Notaris & PPAT adalah cacat hukum dan tidak sah karena tidak mendapat ijin dan persetujuan terlebih dahulu dari Bupati Kepala Daerah Tk. II Jember. Oleh karena obyek sengketa tersebut masih dalam kekuasaan Kepala Daerah tersebut;
10. Bahwa jual beli tanah berikut Rumah dan Toko obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak diakui oleh Bupati Kepala Daerah Tk. II Jember dengan bukti-bukti sebagai berikut:
  - a. Adanya Surat Ijin Perumahan (S.I.P) Untuk Menggunakan Perumahan yang Masih Dalam Kekuasaan Kepala Daerah, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember, Kantor Urusan Perumahan No. ROM/II/1074/1984, tanggal 26 Juli 1984. Dalam Surat Ijin tersebut Bupati Kepala Daerah Tk.II Jember memberikan ijin untuk menggunakan dan menempati Rumah dan Toko obyek sengketa tersebut kepada Ny. Nyoman Lestari disertai susunan penghuni yaitu para Penggugat;
  - b. Surat Pernyataan R.D. Poemomo, Jabatan Purn. Peltu-Paluran

Halaman 4 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sl.3.SKODIM.0824-Jember NRP.122040, selaku ex. Petugas Sl.II.III. KOPEL 7376 Peplrada Jatim Kabupaten Jember Dalam Pernyataan tersebut dikatakan Ny. Nyoman Lestari selaku Pemegang sah atas Surat Keputusan KOPEL 7376, Peplrada Jatim Kab. Jember, untuk menempati Usaha pada ex. Toko Cina Asing RRT/Stateless di Jalan KH. Syamanhudi No.47 (lama) dan No.55 (baru) ex. Toko milik Yap Tjoe Siong (ayah kandung Tergugat II) yang terkena Keputusan 7376 dan pelaksanaannya penyerahan sesuai NP. KOPEL 7376 Kab. Jember No. 022/6/1969. Surat Pernyataan tanggal 10 Agustus 1984;

- a. Surat Komando Resor Militer 083 Baladika Jaya Komando Distrik Militer 0824, Nomor B/670/VIII/1984, tanggal 10 Agustus 1984. Surat tersebut ditujukan kepada Ny. Nyoman Lestari Jalan KH.Syamanhudi Nomor 47(sekarang Nomor 55) Jember;dasar surat Ny. Nyoman Lestari pada tanggal 2 Agustus 1984, Perihal Permohonan Ijin membangun kembali Rumah dan Toko Bali di Jalan KH. Syamanhudi No. 47 Jember, dimana bangunan tersebut termasuk dalam Keputusan Peplrada 7376. Sehubungan hal tersebut di atas bersama ini diharap kehadirannya besok pada hari Senin tanggal 13 Agustus 1984 jam 08.00 WIB, tempat Kodim 0824 Jember, Keperluan didengar keterangannya;
- b. Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK.II Jember Nomor: RUM/II/1150/1984 Tentang Pemberian Izin Membangun Kembali Rumah/Toko yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah Memutuskan: "Memberi Ijin kepada Sdr. Ny. Nyoman Lestari untuk membangun kembali Rumah/Toko yang ditempati yang lebih dikenal dengan nama "Toko Bali" terletak di Jalan KH. Syamanhudi Nomor 55 Jember, tanggal 10 Desember 1984. Dengan adanya ijin membangun Rumah dan Toko obyek sengketa tersebut membuktikan Rumah dan Toko tersebut adalah milik Ny. Nyoman lestari, yang kemudian diteruskan penguasaannya oleh Para Penggugat sebagai ahli warisnya;
- c. Surat Pernyataan: H. Moech. Syari'in selaku ex. PGS dan DIM 0824-Jember/Ex.DAB KOPEL KPTS PEPELRADA 7376 Kab. Jember, yang isinya:
  1. Keputusan KOPEL atas dasar Nota Perintah No.NP.022/6/1969, tertanggal 6 Juni 1969, ex. Toko Yap Tjoe Siong (ayah kandung Tergugat II (Anton Setia Budi) tersebut

Halaman 5 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan kepada Ny. Nyoman Lestari d/a Jalan Melati Gang Seroja, Kelurahan Jember Kidul;

2. Pelaksanaan penyerahan Rumah dan Toko tersebut dilaksanakan oleh Team KOPEL 73876 Kabupaten Jember termasuk diantaranya Sdr R.D. Poernomo Pelda PRP.122040 Bati SKODIM 0824 Jember. Tanggal 1 Maret 1984;
  - d. Surat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/ Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 sampai dengan tahun 2015 atas Tanah berikut Bangunan Rumah dan Toko obyek sengketa. Hal tersebut membuktikan obyek sengketa benar-benar dikuasai Para Penggugat selaku ahli waris Ny. Nyoman Lestari sampai sekarang;
11. Bahwa Bangunan rumah dan toko di atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut telah dibangun kembali oleh Ny. Nyoman Lestari karena adanya musibah kebakaran diluar kemampuan manusia (*overmacht*) yang menimbulkan bangunan lama musnah. Pembangunan Kembali Rumah dan Toko tersebut berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor: RUM/II/1150/1984 Tentang Pemberian Izin Membangun Kembali Rumah/Toko yang masih dikuasai Kepala Daerah, tanggal 10 Desember 1984. Surat Keputusan Pemberian Ijin tersebut dibuat setelah Akta Jual Beli No. 1/III/1980, tanggal 03 Maret 1980 dibuat oleh atau dihadapan Yohanes Boentaran S.H., Dengan demikian membuktikan Akta Jual Beli tersebut tidak diakui Pemerintah Daerah Tk.II Jember, karena tanah berikut bangunan rumah dan toko tersebut masih dalam kekuasaan Kepala Daerah;
  12. Bahwa dalam Keputusan tersebut Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember tanggal 10 Desember 1984, memutuskan "Memberi ijin kepada sdr. Ny. Nyoman Lestari untuk membangun kembali Rumah/Toko yang ditempati yang lebih dikenal dengan nama "Toko Bali" terletak di Jalan KH. Syamanhudi Nomor 55 Jember." Berdasarkan hal tersebut di atas telah membuktikan bahwa Rumah dan Toko obyek sengketa tersebut benar-benar milik sah Ny. Nyoman Lestari, karena mendapat ijin resmi dari Bupati Kepala Daerah Tk.II Jember. Untuk itu jual beli yang telah dilakukan pada tanggal 03 Maret 1980 oleh Tergugat I dengan Tergugat II tidak diakui karena tidak mendapat ijin dan tidak mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Bupati Kepala Daerah Tk.II Jember, karena obyek sengketa tersebut masih dalam Kekuasaan Bupati Kepala Daerah TK.II Jember tersebut;

Halaman 6 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



13. Berdasarkan hal tersebut diatas maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut termasuk jual beli bangunan rumah dan toko milik Ny. Nyoman Lestari, sehingga akibatnya jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan karena itu batal demi hukum (*vernietigbaar*) sesuai ketentuan pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
14. Bahwa pembaharuan Hak Guna Bangunan oleh Tergugat II, karena jangka waktu Sertifikat Hak Guna Bangunan berakhir atas tanah berikut rumah dan toko yang dikuasai oleh Ny. Nyoman Lestari batal demi hukum karena titel atau alas hak atau Akta jual beli yang dibuat Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Yohanes Boentaran, S.H., selaku Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termasuk jual beli bangunan rumah dan toko milik Ny. Nyoman Lestari atau jual beli barang milik orang lain sehingga secara yuridis dapat dibatalkan(*vernietigbaar*);
15. Bahwa jual beli tanah berikut rumah dan toko yang masih dalam kekuasaan Bupati Kepala Daerah Tk.II Jember tanpa ijin dan tanpa persetujuan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga mengakibatkan jual beli obyek sengketa tersebut berikut semua surat tanda bukti kepemilikan yang menyertainya atas nama Anton Setia Budi/Tergugat II menjadi batal demi hukum (*vernietigbaar*);
16. Bahwa jual beli tanah berikut bangunan Rumah dan Toko yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan karena itu batal demi hukum;
17. Bahwa Tergugat II (Anton Setia Budi) adalah anak kandung Yap Tjoe Siong WNA Cina RRT/*stateless* yang telah dicabut hak untuk menempati Tanah berikut Bangunan Rumah dan Toko obyek sengketa, maka jual beli Tanah berikut Tanah berikut Bangunan Rumah dan Toko tersebut merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum (*wetsontduiking*), sehingga jual beli tersebut beserta sertifikat Hak Guna Bangunan berikut Rumah dan Toko Nomor 390, luas 164 M<sup>2</sup> atas nama Anton Setia Budi cacat hukum dan tidak sah;
18. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember selaku Tergugat III dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena membiarkan dan bahkan bekerjasama dengan Tergugat II Anton Setia Budi, dengan cara mengabulkan dan memproses permohonan hak untuk memperbaharui Sertifikat Hak Guna Bangunan No.488, Gambar Situasi 529/1976 atas nama/Dewi Jani Tedja Kusuma/Tergugat I menjadi atas nama Anton Setia Budi/Tergugat II, pada hal seharusnya mengetahui

Halaman 7 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



Tanah berikut bangunan Rumah dan Toko tersebut “masih dalam kekuasaan Bupati Kepala Daerah TK.II Jember, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

19. Bahwa gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dinyatakan dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, Banding maupun Kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris sah dari almarhumah Ny. Nyoman Lestari;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pengalihan tanah berikut bangunan rumah dan toko yang masih dalam kekuasaan Kepala Daerah Tk.II Jember tanpa ijin;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa rumah dan toko obyek sengketa dibangun kembali oleh Ny. Nyoman Lestari berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tk.II Jember No. RUM/II/1150/1984 Tentang Pemberian Ijin Membangun Kembali Rumah dan Toko Yang Masih Dikuasai Kepala Daerah, tanggal 10 Desember 1984; sehingga secara yuridis bangunan tersebut milik sah Ny. Nyoman Lestari;
5. Bahwa Bupati Kepala Daerah Tk.II Jember memberi ijin membangun kembali Rumah dan Toko tersebut pada tanggal 10 Desember 1984, secara juridis Akta Jual Beli No.I/III/1980 , tanggal 03 Maret 1980,yang dibuat oleh atau dihadapan Yohanes Boentaran,S.H., Notaris & PPAT menjadi batal demi hukum;
6. Menyatakan sebagai hukum bangunan Rumah dan Toko obyek sengketa adalah milik sah Ny. Nyoman Lestari dan karena itu Penggugat sebagai ahli waris berhak untuk menguasai tanah berikut bangunan rumah dan toko obyek sengketa;
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa Bangunan Rumah dan Toko obyek sengketa adalah milik sah almarhumah Ny. Nyoman Lestari dan karena itu menjadi hak milik sah Para Penggugat sebagai ahli waris yang menguasai dan menempati;
8. Menyatakan sebagai hukum Jual Beli Tanah berikut bangunan Rumah dan

Halaman 8 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



Toko obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Yohanes Boentaran, S.H., selaku Notaris & PPAT pada tanggal 03 Maret 1980, Akta Jual Beli No. 1/III/1980, tanpa ijin dan tanpa persetujuan Bupati Kepala Daerah TK.II Jember dan tanpa persetujuan Ny. Nyoman Lestari selaku pemilik Rumah dan Toko tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan karena itu secara yuridis Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan tidak sah;

9. Menyatakan sebagai hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No.390 atas nama Anton Setia Budi tersebut diterbitkan berdasarkan titel yang tidak sah, sehingga secara yuridis cacat hukum dan tidak sah, karena itu batal demi hukum;
10. Menghukum Tergugat III/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember untuk mencabut dan mencoret Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 390, luas 164 M<sup>2</sup> atas nama Anton Setia Budi dari Buku Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember;
11. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris sah almarhumah Ny. Nyoman Lestari yang paling berhak untuk mendapat prioritas utama untuk mengajukan permohonan hak kepada Negara atas Tanah Hak Guna Bangunan tersebut melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember;
12. Menyatakan sebagai hukum, putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serts merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau apabila Pengadilan Negeri Jember *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya;

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

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa, pada bagian reconvensi ini, Tergugat II Konvensi disebut sebagai Penggugat Reconvensi, dengan ini mengajukan gugatan reconvensi terhadap Penggugat I, II, III, IV dan V Konvensi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I, II, III, IV, V Reconvensi dan atau kesemuanya disebut juga sebagai Para Tergugat Reconvensi;
2. Bahwa, seluruh dalil jawaban Tergugat II Konvensi yang telah diuraikan dan pada bagian konvensi tersebut di atas, mohon dianggap terulang kembali dan



berlaku pula sebagai dalil-dalil gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi;

3. Bahwa, Penggugat Rekonsensi adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.390/Kel. Kepatihan, Surat Ukur: tanggal 03-07-2001, luas: 164 M<sup>2</sup>, atas : Anton Setia Budi (Penggugat Rekonsensi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kecamatan Kaliwates, Kelurahan Kepatihan, setempat dikenal dengan dengan Jalan KH. Syamanhudi 55, Kelurahan Kepatihan, Kabupaten Jember, dengan batas-batas:

Utara : Depot Rejeki;  
Timur : Toko Cahaya Baru;  
Selatan : Toko Jaya Raya;  
Barat : Jalan Syamanhudi;

bahwa, sebagian dari tanah tersebut diatas yaitu seluas kurang lebih : 30 M<sup>2</sup> berikut bangunan diatasnya dengan batas-batas:

Utara : tanah dan bangunan Anton Setia Budi/Penggugat Rekonsensi;  
Timur : tanah dan bangunan Anton Setia Budi/Penggugat Rekonsensi;  
Selatan : Toko Jaya Raya;  
Barat : Jalan Syamanhudi;

Selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa". Dan Obyek Sengketa dikuasai oleh Tergugat I, II, III, IV, V Rekonsensi dengan tanpa alas hak;

4. Bahwa, tanah dan bangunan dengan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan/ SHGB. No. 448, luas 164 M<sup>2</sup> semula tercatat atas nama Ny. Dewi Jani Tedjakusuma. Jadi asalnya tanah SHGB. No. 448, luas: 164 M<sup>2</sup> adalah milik Ny. Dewi Jani Tedjakusuma;
5. Bahwa, pada tanggal 3 Maret 1980 oleh Ny. Dewi Jani Tedjakusuma selaku pemilik atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan/ SHGB. No. 448, luas: 164 M<sup>2</sup> (Obyek Sengketa) dijual kepada Penggugat Rekonsensi, sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli No. 1/III/1980 tanggal 3 Maret 1980 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Raden Johannes Boentaran Santoso, S.H., Jember;  
Jadi Penggugat Rekonsensi memperoleh obyek sengketa tersebut berdasarkan jual beli antara Penggugat Rekonsensi selaku pembeli dengan Ny. Dewi Jani Tedjakusuma selaku pemiliknya, sehingga Akta Jual Beli No. 1/III/1980 tanggal 3 Maret 1980, telah dibuat sesuai dengan prosedur hukum yaitu dibuat dihadapan PPAT. yang berwenang yang merupakan akta otentik, sehingga secara materiel isinya telah benar menurut hukum, karena tidak ada



- paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*);
6. Bahwa, tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB. Nomor 448, luas: 164 M<sup>2</sup> yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi tersebut termasuk didalamnya obyek sengketa seluas kurang lebih ± 30 M<sup>2</sup> atau dengan kata lain obyek sengketa adalah bagian dari tanah SHGB. Nomor 448, luas: 164 M<sup>2</sup> milik Penggugat Rekonpensi;
  7. Bahwa, atas dasar jual beli tersebut, kemudian Penggugat Rekonpensi mengurus proses balik nama Sertipikat melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 448 atas nama Ny. Dewi Jani Tedjakusuma berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB. No. 390/Kel. Kepatihan, Surat Ukur : tanggal 03-07-2001, Was : 164 M<sup>2</sup>, atas nama: Anton Setia Budi (Penggugat Rekonpensi);  
bahwa, sebelum Penggugat Rekonpensi membeli tanah dan bangunan tersebut, Penggugat Rekonpensi dengan alm. Nyoman Lestari (Ibu Para Tergugat Rekonpensi), sama-sama sebagai penyewa;
  8. Bahwa, setelah Penggugat Rekonpensi membeli Tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB. No. 448, luas : 164 M<sup>2</sup> termasuk obyek sengketa, Penggugat Rekonpensi telah memberitahukan kepada alm. Nyoman Lestari (Ibu Para Tergugat Rekonpensi), selaku penyewa atas obyek sengketa, akan tetapi Nyoman Lestari (Ibu Para Tergugat Rekonpensi) tidak mau membayar uang sewa kepada Penggugat Rekonpensi selaku pemiliknya, melainkan Nyoman Lestari/Ibu Para Tergugat Rekonpensi malahan menitipkan uang sewanya kepada Kantor Urusan Perumahan (KUP) DATI II Jember agar disampaikan kepada Penggugat Rekonpensi, akan tetapi ditolak oleh Penggugat Rekonpensi, karena Penggugat Rekonpensi ingin menempati sendiri tanah dan bangunan tersebut;
  9. Bahwa, karena Penggugat Rekonpensi sebagai sebagai pemilik atas Tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB. No. 390, luas: 164 M<sup>2</sup> yang termasuk obyek sengketa, maka penerbitan Surat Ijin Perumahan (S.I.P) Nomor ROM/II/ 1074/1984 tanggal 26 Juli 1984, adalah cacat hukum dan tidak sah, karena tidak ada dasar hukumnya sebab penerbitan SIP. harus dilampiri/disertai dengan Surat Sewa Menyewa;
  10. Bahwa, pada Tahun 1984 Kantor Urusan Perumahan masih berlaku yang tugas dan fungsinya adalah untuk mengatur perumahan yang ada di dalam Kota Jember dengan menarik biaya administrasi;  
bahwa, karena Penggugat Rekonpensi menolak uang dari alm. Nyoman Lestari, selanjutnya Nyoman Lestari menitipkan uang sewa di Kantor



Perumahan, atas dasar titipan uang sewa kepada KUP tersebut, maka terbit Surat Ijin Menempati Tahun 1984. Jadi fungsi dari Surat Ijin Perumahan/S.I.P. tersebut hanyalah sebagai Ijin untuk menempati saja dan S.I.P. tersebut bukan sebagai bukti kepemilikan dan penyewa tidak mungkin dapat sebagai pemilik;

11. Bahwa, perbuatan Nyoman Lestari yang telah menempati/menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1980 sampai dengan meninggal dunia tahun 2015, kemudian dilanjutkan oleh Para Tergugat Rekonpensi yang mengaku sebagai anak-anak ahli waris dari alm. Nyoman Lestari, sampai dengan sekarang tahun 2015, tanpa seijin dari Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik dengan tanpa membayar uang sewa, jelas tanpa alas hak/tanpa dasar hukum yang merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan bagi Penggugat Rekonpensi, karena Penggugat Rekonpensi tidak dapat menikmati/menguasai tanah dan bangunan miliknya sendiri, oleh karena itu wajar apabila Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi baik materil dan moril terhadap Para Tergugat Rekonpensi sebagai berikut:

- Kerugian Materil, yaitu obyek sengketa sangat strategis sebagai tempat usaha, sehingga apabila disewakan minimal harga sewanya sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per-tahun, sehingga terhitung sejak tahun 1980 yaitu sejak Penggugat Rekonpensi membeli tanah dan bangunan tersebut sampai dengan sekarang tahun 2015 = 35 tahun; Jadi 35 tahun x Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) = Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian Moril, tidak dapat dinilai dengan uang, namun jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

12. Bahwa, untuk menjamin terlaksananya maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat Rekonpensi ini, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda milik Para Tergugat Rekonpensi senilai dengan ganti rugi Penggugat Rekonpensi antara lain:

- Berupa : Tanah dan Rumah milik Tergugat I Rekonpensi, terletak di A Hayam Wuruk No. 100, Rt.001, Rw.006, Lingkungan Mrapa, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kab. Jember;
- berupa : Tanah dan Rumah milik Tergugat II Rekonpensi, terletak di A Basuki Rahmat Gang SMA.3 Rt.003, Rw.002, Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, milik Penggugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berupa : Tanah dan Rumah milik Tergugat III Rekonpensi, terletak di A Kaca Piring Gang Cukil B. No. 251, Rt. 004, Rw.004, Lingkungan Gebang Darwo Barat, Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember;
- berupa : Tanah dan Rumah milik Tergugat IV Rekonpensi, terletak di A Letjen Panjaitan Gang X11 No. 12, Rt.001, Rw.003, Kelurahan Kebonsarii, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;

13. Bahwa, agar Para Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara sukarela, mohon agar Para Tergugat Rekonpensi dibebani uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

14. Bahwa, gugatan Para Penggugat Rekonpensi didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan/otentik, oleh karena itu mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun timbul upaya hukum banding dan kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jember untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan tersebut;
3. Menyatakan, Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik atas obyek sengketa yang merupakan sebagian dari tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.390/Kel. Kepatihan, Surat Ukur: tanggal 03-07-2001, luas: 164 M<sup>2</sup>, atas: Anton Setia Budi, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kecamatan Kaliwates, Kelurahan Kepatihan, setempat dikenal dengan Jl. KH. Syamanhudi 55, Kelurahan Kepatihan, Kabupaten Jember;
4. Menyatakan, Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menetapkan kerugian yang timbul sebagai akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi:
  - a. Kerugian Materiil, sejumlah Rp525.000.000,00 (limaratus dua puluh lima juta rupiah);
  - b. Kerugian Moril, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materiil dan moril kepada Penggugat Rekonpensi berupa kerugian materiil sejumlah Rp525.000.000,00 (limaratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian moriil Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus;

Halaman 13 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan balk dan kosong dari segala penghuni, harta bendanya serta bebas dari beban apapun juga, bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsom*) apabila tidak mematuhi dan melaksanakan isi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap untuk setiap harinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
8. Menyatakan, putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun timbul upaya hukum banding dan kasasi;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi membayar segala biaya yang timbul perkara ini.

Atau: Mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jmr, tanggal 17 Desember 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam pokok perkara:

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris sah dari almarhumah Ny. Nyoman Lestari;
- 3) Menyatakan sebagai hukum bahwa rumah dan toko obyek sengketa dibangun kembali oleh Ny. Nyoman Lestari berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tk.II Jember No. RUM/II/1150/1984 Tentang Pemberian Ijin Membangun Kembali Rumah dan Toko Yang Masih Dikuasai Kepala Daerah, tanggal 10 Desember 1984; sehingga secara yuridis bangunan tersebut milik sah Ny. Nyoman Lestari;
- 4) Bahwa Bupati Kepala Daerah Tk.II Jember memberi ijin membangun kembali Rumah dan Toko tersebut pada tanggal 10 Desember 1984, secara juridis Akta Jual Beli No. 1/III/1980, tanggal 03 Maret 1980, yang dibuat oleh atau dihadapan Yohanes Boentaran, S.H., Notaris & PPAT menjadi batal demi hukum;
- 5) Menyatakan sebagai hukum bangunan Rumah dan Toko obyek sengketa adalah milik sah Ny. Nyoman Lestari dan karena itu Penggugat sebagai ahli waris berhak untuk menguasai tanah berikut bangunan rumah dan toko obyek sengketa;

Halaman 14 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



- 6) Menyatakan sebagai hukum bahwa Bangunan Rumah dan Toko obyek sengketa adalah milik sah almarhumah Ny. Nyoman Lestari dan karena itu menjadi hak milik sah Para Penggugat sebagai ahli waris yang menguasai dan menempati;
- 7) Menyatakan sebagai hukum Jual Beli Tanah berikut bangunan Rumah dan Toko obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Yohanes Boentaran, S.H., selaku Notaris & PPAT pada tanggal 03 Maret 1980, Akta Jual Beli No. 1/III/1980, tanpa ijin dan tanpa persetujuan Bupati Kepala Daerah TK.II Jember dan tanpa persetujuan Ny. Nyoman lestari selaku pemilik Rumah dan Toko tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan karena itu secara yuridis Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan tidak sah;
- 8) Menyatakan sebagai hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No.390 atas nama Anton Setia Budi tersebut diterbitkan berdasarkan titel yang tidak sah, sehingga secara yuridis cacat hukum dan tidak sah, karena itu batal demi hukum;
- 9) Menghukum Tergugat III/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember untuk mencabut dan mencoret Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 390, luas 164 M<sup>2</sup> atas nama Anton Setia Budi dari Buku Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember;
- 10) Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris sah almarhumah Ny. Nyoman Lestari yang paling berhak untuk mendapat prioritas utama untuk mengajukan permohonan hak kepada Negara atas Tanah Hak Guna Bangunan tersebut melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember;
- 11) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan rekonpensi seluruhnya;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

- Membebaskan biaya perkara ini sebesar Rp1.266.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah) kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 218/PDT/2016/PT.SBY tanggal 14 Juli 2016 yang amar berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 17 Desember 2015 Nomor 117/Pdt.G/2015/PN Jmr, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris sah dari almarhumah Ny. Nyoman Lestari;
3. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagaian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik atas obyek sengketa yang merupakan sebagian dari tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.390/Kel. Kepatihan, Surat Ukur tanggal 3 Juli 2001 luas 164 M<sup>2</sup> An. Anton Setiabudi terletak di Provinsi Jawa Timur Kabupaten Jember Kecamatan Kaliwates Kelurahan Kepatihan setempat dikenal dengan Jl. KH Syamanhudi 55 Kelurahan Kepatihan Kabupaten Jember;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong dari segala penghuni, harta bendanya serta bebas dari beban apapun juga bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 28 September 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jmr *juncto* Nomor 42/Pdt.Ks/2016/PN.Jmr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Oktober 2016;

Halaman 16 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 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)



Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2016;
2. Tergugat II pada tanggal 19 Oktober 2016;
3. Tergugat III pada tanggal 20 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 31 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *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 kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi tetap berpendirian sama dengan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, Perkara Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jmr., karena telah menerapkan hukum dengan tepat dan benar; dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, Perkara No.218/PDT/2016/PT.SBY., kecuali diakui disini, karena *Judex Facti* tersebut telah salah menerapkan hukum;
2. Pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam salinan putusan halaman 16 (enam belas) alinea ke 3 (tiga) yang menyatakan: "Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-5, P-6 dan P-8 telah terbukti bahwa Ny.Nyoman Lestari Pemegang Surat Izin Perumahan (SIP) untuk menempati dan menggunakan bangunan rumah /Toko yang terletak di Jalan KH. Syamanhudi No. 47 Jember (obyek sengketa) sebagai dasar penempatan adalah Surat Perintah dari KOPEL No. NP. 022/6/1969 tanggal 6 Juni 1969" Pertimbangan hukum tersebut perlu ditanggapi dengan argumentasi hukum sebagai berikut:
  - a. *Judex Facti* telah mengakui bahwa Ny. Nyoman Lestari & Pemohon Kasasi menempati dan menggunakan bangunan/Toko obyek sengketa berdasarkan Surat Perintah dari KOPEL No. NP. 022/6/1969 tanggal 6 Juni 1969 sampai sekarang. Oleh karena dalam Surat Perintah tersebut ijin penempatan tidak ditentukan dan ditetapkan batas waktu. Hal ini berarti perjanjian sewa secara lisan. Secara yuridis pembatalan

Halaman 17 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



dan/atau penghentian sewa tidak disepakati maka penghentiannya harus melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Jember. Bahkan gugatan pembatalan atau penghentian terhadap Surat Perintah KOPEL No.NP.022/6/1969, Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember tersebut harus dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, karena menyangkut keputusan Pejabat Negara;

- b. Penguasaan obyek sengketa bukan merupakan penguasaan secara liar tanpa hak dan karena itu bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam salinan putusan halaman 16-17 (halaman enam belas sampai tujuh belas) alinea ke 4 (empat) menyatakan: “.....berdasarkan bukti P-3, P-4 dan P-7 dihubungan pula dengan keterangan saksi-saksi Gumono dan Kasmoen yang antara lain pada pokoknya sama menerangkan bahwa setelah kebakaran, yang membangun Toko Bali adalah Ny.Nyoman Lestari, terbukti bahwa bangunan rumah Toko obyek perkara pada tanggal 13 Juli 1984 rusak terkena musibah kebakaran dan atas nama permohonan Ny. Nyoman Lestari untuk memperbaiki (merehab) bangunan rumah Toko tersebut. Perintah Kabupaten Tingkat II Jember melalui Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember No.Rum/II/1150/1984 telah memberi izin kepada Ny. Nyoman Lestari membangun kembali bangunan rumah Toko obyek perkara”. Pertimbangan hukum tersebut perlu ditanggapi dengan argumentasi hukum sebagai berikut:
- a. Berdasarkan bukti tertulis dan bukti saksi tersebut Pemohon Kasasi telah membuktikan bahwa Ny. Nyoman Lestari telah mendapat izin membangun kembali Toko Bali obyek sengketa atau obyek perkara akibat musnah karena terbakar berada diluar kemampuan manusia sehingga masuk kategori *overmacht* yang diatur dalam pasal 1244 KUHPerdata;
  - b. Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor : RUM/II/1150/1984 Tahun 1984, tanggal 10 Desember 1984 Tentang Pemberian Izin Membangun Kembali Rumah/Toko Yang Masih Dikuasai oleh Kepala Daerah. Konsekwensi hukum pengalihan dalam bentuk apapun harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dan ijin dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember. Dalam perkara ini Jual beli yang dilakukan Ny. Dewi Jani Tedja Kusuma

Halaman 18 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



sebagai Turut Terbanding semula Tergugat I dengan Anton Setia Budi semula Pemanding dan Tergugat II tidak mendapat persetujuan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember, sehingga pengalihan tersebut dikategorikan liar karena tanpa ijin dan persetujuan Bupati Kepala Daerah tersebut;

- c. Surat Keputusan Bupati tersebut memberi ijin kepada Ny. Nyoman Lestari untuk membangun kembali Rumah/Toko yang ditempati yang lebih dikenal dengan nama Toko "Bali" terletak di Jalan KH. Syamanhudi Nomor 55 Jember. Berdasarkan surat Keputusan tersebut telah membuktikan Rumah/Toko obyek sengketa tersebut benar-benar milik pribadi Ny. Nyoman Lestari. Hal ini dibenarkan oleh Pasal 5 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menganut "asas horisontal";
4. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi surabaya dalam salinan putusan halaman 18 (delapan belas) alinea ke 2 (dua) yang menyatakan: "Menimbang bahwa penempatan berdasarkan persewaan tentu harus mempunyai jangka waktu, demikian juga dengan penempatan yang berdasarkan Surat Izin Penghunian, bahwa sebagaimana yang diterangkan oleh saksi Mudjoko bahwa surat izin penghunian tersebut hanya 2 (dua) tahun dan harus diperpanjang DAN KOPEL 7376 sudah tidak berlaku lagi. Bahwa saksi adalah mantan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Jember sehingga saksi tentu mengetahui seluk beluk Surat Ijin Perumahan, termasuk masa berlakunya karena Surat izin Perumahan tersebut adalah produk atau dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan" Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut ditolak dengan tegas karena tidak benar. Untuk itu perlu dibantah dan disanggah dengan argumentasi hukum sebagai berikut:
  - a. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Jember Nomor: ROM/II/1074/1984, Tanggal 26 Juli 1984 Tentang Surat Ijin Perumahan (S.I.P.) untuk menggunakan perumahan yang masih dalam kekuasaan Kepala Daerah. Dalam Surat Keputusan tersebut tidak ditentukan dan ditetapkan jangka waktu sewa. Dalam surat Keputusan tersebut ditegaskan Ny. Nyoman Lestari telah menghuni/dipergunakan sejak Surat Perintah DAN KOPEL dikeluarkan yaitu tanggal 6 Juni 1969. Dengan perjanjian sewa menyewa Rumah/Toko obyek sengketa tersebut tanpa batas waktu atau tidak ditentukan dan ditetapkan jangka waktu. Secara yuridis berlaku sewa menyewa secara lisan;

Halaman 19 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



- b. Dengan demikian lebih lanjut dikatakan saksi Mudjoko yang menyatakan: bahwa surat izin penghunian tersebut hanya 2 (dua) tahun dan harus diperpanjang DAN KOPEL 7376 sudah tidak berlaku lagi". Keterangan Saksi Mudjoko selaku mantan Kepala Urusan Perumahan tanpa dasar pijakan, mengambang sehingga tidak benar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Hal ini dibuktikan dalam Surat Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Jember Nomor RUM/II/1074/1984, tsnggal 26 Juli 1984, tidak ada satu pasal pun dan tidak ada ketentuan yang mengatur perjanjian sewa ditentukan 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang. Untuk itu keterangan saksi tersebut bertentangan dengan Surat Keputusan Bupati & Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan tersbut diatas. Kesaksian tersebut tanpa dasar pijakan hukum sehingga tidak mempunyai nilai hukum dan tidak mempunyai nilai pembuktian;
  - c. Untuk itu secara yuridis selama Surat Keputusan Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Jember Nomor: RUM/II/1074/1984 itu belum dibatalkan maka perjanjian sewa secara lisan itu tetap berlangsung dan mengikat kepada Ny. Nyoman Lestari dan Tedja Kusuma/The Tiong Liep, bukan dengan Anton Setia Budi/Termohon Kasasi;
5. Surat Keputusan Kepala Urusan Perumahan Nomor:ROM/II/1074/1984 Tahun 1984 Tentang Surat Ijin Perumahan (S.I.P) untuk menggunakan perumahan yang masih dalam kekuasaan Kepala Daerah, tanpa batas waktu sehingga berlaku sewa menyewa tanpa ketetapan waktu sehingga tidak perlu diperpanjang, tidak mengenal masa habis berlakunya. Status perjanjian sewa menyewa antara Ny. Nyoman lestari dengan Tedja Kusuma/The Tiong Liep adalah Perjanjian Sewa Menyewa secara lisan tanpa batas waktu. Secara yuridis penghentian sewa wajib melalui gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, kemudian diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jember untuk menghentikan sewa;
  6. Secara yuridis perjanjian Sewa/Toko secara lisan tunduk pada Surat Keputusan Menteri Sosial Nomor: 11 Tahun 1977 Tentang Uang Pengganti tempat sebesar 40 % dari harga Rumah/Toko sebagai obyek sewa tersebut;
  7. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam salinan putusan halaman 18 (delapan belas) alinea ke 3 (tiga) menyatakan: "Menimbang bahwa Para Penggugat didalam repliknya mengakui hanya membayar sewa kepada The Tiong Liep/Tedja Kusuma, hal

Halaman 20 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



ini membuktikan bahwa Para Penggugat sudah tidak melakukan pembayaran sewa lagi dan sudah habis masa berlakunya, sehingga dengan demikian maka Para Penggugat juga sudah tidak mempunyai dasar hukum untuk menempati obyek perkara.” Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut ditolak dengan tegas. Untuk itu perlu dibantah dan disanggah dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa memang benar Para Penggugat hanya mempunyai hubungan hukum sewa menyewa dengan The Tiong Liep/Tedja Kusuma sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Jember Nomor ROM/II/1074/1984 pada Tahun 1984. Ny.Nyoman Lestari & Pemohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Termohon Kasasi karena Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember tidak mengakui pengalihan tanah berikut bangunan Rumah/Toko obyek sengketa tersebut yang dilakukan pada tanggal 03 Maret 1980 tersebut..Bahwa Pemohon kasasi tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak mempunyai hubungan kepentingan dalam bentuk apapun dengan Termohon Kasasi Anton Setia Budi;
- b. Bahwa jual beli tanah berikut bangunan Rumah/Toko obyek sengketa antara Ny. Dewi Jani Tedja Kusuma yang dikuasakan kepada Tedja Kusuma semula Turut Terbanding dan Tergugat I, dalam Akta Jual Beli No. 1/III/1980. Dalam Akta Jual Beli tersebut dalam “komparisinya” pada awal akta dan pada akhir akta tidak ada nama Pembeli: Anton Setia Budi, karena dicoret tanpa penjelasan. Hanya disebutkan Umur 21 tahun. Kebangsaan Indonesia, Agama Budha, Pekerjaan Pelajar, dan dibagian akhir akta hanya tanda tangan tanpa nama, alamat Jalan KH. Syamanhudi No/53; dalam hal ini bertindak atas namanya sendiri, pada hal nama Anton Setia Budi tidak tercantum dalam Akta Jual Beli No.I/III/1980, karena dicoret tanpa penjelasan. Dalam Komparisi pada awal akta dan pada akhir Akta Jual Beli tersebut tidak ada nama Pembeli: Anton Setia Budi, secara yuridis tidak memenuhi unsur-unsur jual beli, dan bertentangan dengan Pasal 5a sampai pasal 16 KUHPerdara yang mengatur tentang nama; sehingga Akta Jual Beli No.1/III/1980 yang diajukan sebagai bukti T.III dari BPN Jember selaku Turut Terbanding semula Tergugat III, menimbulkan Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan tidak sah. Secara yuridis Termohon Kasasi semula Pembanding dan Tergugat II/Anton Setia Budi selaku Termohon Kasasi, tidak mempunyai hak atas tanah berikut bangunan Rumah/Toko obyek sengketa;

Halaman 21 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



8. Disamping itu Termohon Kasasi mengaku membeli tanah berikut bangunan Rumah/Tokok obyek sengketa pada tanggal 03 Maret 1980 pada tanggal 03 Maret 1980. Namun Ny. Nyoman Lestari mendapat ijin menggunakan Tanah berikut bangunan Rumah/Toko obyek sengketa berdasarkan:
- Surat Keputusan Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Jember, Nomor: ROM/II/1074/1984 Tentang Surat Ijin Perumahan (S.I.P) untuk menggunakan perumahan yang masih dalam kekuasaan Kepala Daerah, tanggal 26 Juli 1984. Dalam Surat Keputusan tersebut dikatakan Ijin Penggunaan Perumahan: Dipergunakan sebagai tempat rumah tangga dan tempat usaha dagang dengan nama "Toko Bali". (Bukti ini dilampirkan dan menjadi bagian dalam Memori Kasasi);
  - Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor: RUM/II/1150/1984, Tahun 1984 Tentang Pemberian Izin Membangun Kembali Rumah/Toko yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah, Tanggal 10 Desember 1984. Keputusan tersebut memutuskan: Memberi ijin kepada Sdr.Ny.Nyoman Lestari untuk membangun kembali Rumah/Toko yang dikenal "Toko Bali" yang terletak di Jalan KH.Syamanhudi Nomor 55, Kelurahan Kepatih, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
  - Berdasarkan Surat Keputusan tersebut, terbukti Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember, tidak mengakui adanya jual beli tanah berikut bangunan Rumah/Toko obyek sengketa oleh Ny. Dewi jani tedja kusuma selaku turut Terbanding semula Tergugat I dengan Anton Setia Budi/Termohon Kasasi semula Pembanding dan Tergugat II. Karena tanah berikut Bangunan Rumah/Toko Obyek sengketa masih dalam kekuasaan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember;
  - Jika direnung dan dicermati berdasarkan prinsip kehati-hatian yang tinggi, secara yuridis Jual Beli tanah berikut bangunan Rumah/Toko obyek sengketa yang direalisasikan dalam Akta Jual Beli No.I/III/1980, tanggal 03 Maret 1980. Sedangkan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Jember No.ROM /II/1074/1984 tanggal 26 Juli 1984 & Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor :RUM/II/1150/1984, tanggal 10 Desember 1984. Prinsip setiap tanah berikut bangunan Rumah/Toko obyek sengketa yang berada di Kabupaten Jember yang masih dalam kekuasaan Kepala Daerah Kabupaten Jember, pengalihan dalam bentuk apapun wajib mendapat ijin terlebih dahulu dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember. Hal ini



terbukti Akta Jual Beli No.I/III/1980, tanggal 03 Maret 1980 tidak diakui, namun Ny. Nyoman Lestari dan Pemohon kasasi diberi ijin untuk menggunakan Rumah/Tokok obyek sengketa pada tanggal 26 Juli 1984 & diberi ijin membanruh Rumah/Toko obyek sengketa pada tanggal 10 Desember 1984 sesuai Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember No. RUM/II/1150/1984 Tahun 1984;

9. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam salinan putusan halaman 18 (delapan belas) alinea ke 4 (empat) yang menyatakan: “ Menimbang bahwa karena PPTS KOPEL 7376 demikian juga Surat Ijin Perumahan No. RUM/II/1984 tidak mencabut dan menghapuskan hak yang sebelumnya telah ada dan melekat di atas obyek perkara dan tetap mengakui kepemilikan hak tersebut, tidak mengubah status tanah menjadi tanah yang dikuasai negara atau menjadi barang aset milik daerah juga tidak memberikan hak baru kepada Ny. Nyoman Lestari, kecuali hak untuk menempati berdasarkan persewaan tersebut sehingga tindakan pemerintah yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember memperpanjang Hak Guna Bangunan No.390 An. Anton Setia Budi tidak bertentangan dengan Surat Ijin Perumahan Nomor : RUM/II/1074/1984 tersebut”. Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut perlu ditanggapi dengan argumentasi hukum sebagai berikut:
  - a. Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut benar dan karena itu diakui Pemohon Kasasi semula Penggugat dan Terbanding;
  - b. Ny.Nyoman Lestari diberi ijin menempati bersama penghuni yaitu Para Pemohon Kasasi yang terurai dan tercatat dalam Keputusan Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Jember Nomor: RUM/II/1074/1984 pada Tahun 1984 tanggal 26 Juli 1984. Keputusan tersebut dikeluarkan setelah adanya perjanjian jual beli antara Ny. Dewi Jani Tedja Kusuma (Turut Terbsnding semula Tergugat I) dengan Anton Setia Budi selaku Termohon Kasasi semula Terbanding II dan Tergugat II (bukti T.III berupa Akta Jual Beli No.I/III/1980, tanggal 03 Maret 1980, yang diajukan dipersidangan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember);
  - c. Dalam persidangan Pemohon Kasasi telah membuktikan berupa bukti surat berupa Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-10 & Bukti saksi yang telah mendapat pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, dalam salinan putusan halamam 22 (dua puluh dua) sampai dengan halaman 28 (dua puluh delapan). Untuk

Halaman 23 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



itu mohon Hakim Agung yang diberi hak dan wewenang untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan terhadap perkara ini dapat mencermati, meneliti dan mengkonstatir dan mengkwafilisir perkara ini dengan berpegang kepada prinsip kehati-hatian yang tinggi untuk menjemput keadilan;

10. Bahwa Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Tingkat Pertama, *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember telah memberi kesempatan yang sama kepada kedua belah pihak membuktikan haknya sesuai ketentuan pasal 1865 KUHPerdara dan pasal 163 HIR. Bukti formil yang diajukan tersebut telah diterima dan diakui oleh *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, kecuali bukti dari Tergugat III (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember) berupa Akta Jual Beli No.1/III/1980, tanggal 03 Maret 1980 "yang sangat diragukan" oleh *Judex Facti* karena di dalam isi Akta Jual Beli tersebut terdapat nama Anton Setia Budi sebagai Pembeli akan tetapi nama Anton Setia Budi (Termohon Kasasi) tersebut "dicoret" sehingga *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember tidak yakin akan keberadaan Nama Anton Setia Budi sebagai Pembeli. Hal ini juga tidak dijelaskan kenapa nama Anton Setia Budi dicoret ? Oleh karena itu Bukti T-III cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
11. Bahwa oleh karena Bukti T-III berupa fotocopy Akta Jual Beli No. 1/III/1980, tanggal 03 Maret 1980 statusnya bukan merupakan akta otentik dan bukan juga merupakan Akta dibawah tangan karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian;
12. Bahwa konsekwensi sehubungan dengan bukti T-III berupa Akta Jual Beli No. I/III/1980 tanggal 05 Maret 1980 tidak mempunyai kekuatan hukum maka bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan No.390 atas nama Anton Setia Budi (Termohon Kasasi) secara yuridis menjadi cacat hukum, tidak sah dan karena itu menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Menurut Undang Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria: "Sertifikat merupakan bukti yang kuat, bukan bukti mutlak sehingga dapat dibatalkan apabila alas hak yang ,menimbulkan terbitnya sertifikat itu tidak sah maka menjadi batal demi hukum;
13. Bahwa bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi semula Terbanding dan Penggugat yang ditandai Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-10 berupa bukti formil dari Pemerintah yang berwenang untuk mengeluarkan dan statusnya masih berlaku sampai sekarang, saat ini, sehingga Para Pemohon Kasasi



semula Terbanding dan Penggugat adalah benar-benar ahli waris dari Ny. Nyoman Lestari dan Para Pemohon Kasasi untuk penguasaan tanah berikut Rumah/Toko obyek sengketa adalah benar adanya dan tidak melawan hukum berdasarkan bukti formil mulai Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-10, sehingga dengan demikian Permohonan Kasasi dapat dikabulkan;

14. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam salinan putusan halaman 18 (delapan belas) alinea ke 4 (empat) menyatakan: "Bahwa KPTS KOPEL 7376 demikian juga Surat Izin Perumahan No.RUM/II/1074/1984 tidak mencabut dan menghapuskan hak yang sebelumnya telah ada dan melekat di atas obyek perkara dan tetap mengakui kepemilikan hak tersebut, tidak mengubah status tanah menjadi tanah yang dikuasai negara atau menjadi aset milik daerah juga tidak memberikan hak baru kepada Ny. Nyoman Lestari, kecuali hak untuk menempati berdasarkan persewaan tersebut, sehingga tindakan Pemerintah yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember memperpanjang Hak Guna Bangunan No. 390 An. Anton Setia Budi tidak bertentangan dengan Surat Izin Perumahan No. RUM/II/1074/1984 tersebut". Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut perlu ditanggapi dan dibantah dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

- a. Tanah berikut Ruman/Toko obyek sengketa statusnya dibawah kekuasaan Bupati Kepala Daerah tingkat II Jember, sehingga Perjanjian jual Beli Tanah antara Ny. Dewi Jani Tedja Kusuma selaku turut Terbanding semula Tergugat I dengan Anton Setia Budi selaku Termohon Kasasi semula Pembanding dan Tergugat II tidak diakui keberadaannya oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember. Bukti dikeluarkan:

- ) Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Jember Nomor:ROM/II/1074/1984, tanggal 26 Juli 1984 Tentang Surat Ijin Perumahan (S.I.P) untuk menggunakan perumahan yang masih dalam kekuasaan Kepala Daerah, tanggal 26 Juli 1984. Ny. Nyoman Lestari & Pemohon Kasasi semula Terbanding dan Penggugat untuk mempergunakan tanah berikut bangunan Rumah/Toko obyek sengketa sebagai tempat rumah tangga dan tempat usaha dagang dengan nama "Toko Bali" tanpa ditentukan batas waktunya atau jangka waktu;
- ) Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor: RUM/II/1150/1984 Tahun 1984 Tentang Pemberian Izin

Halaman 25 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



Membangun Kembali Rumah/Toko yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah, tanggal 10 Desember 1984. Rumah/Toko obyek sengketa dibangun dengan uang sendiri sehingga secara yuridis milik pribadi Ny.Nyoman Lestari dan Pemohon Kasasi;

- b. Dikatakan Tindakan Pemerintah dalam hal ini Tergugat III selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jember memperpanjang Hak Guna Bangunan No.390 An. Anton Setia Budi tidak bertentangan dengan Surat Izin Perumahan No. RUM/II/1074/1984 tersebut adalah tidak benar karena bertentangan dengan Bukti T-III berupa Akta Jual Beli No. I/III/1980, tanggal 03 Maret 1980 tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian karena dalam komparasi Akta Jual Beli tersebut nama Anton Setia Budi dicoret tanpa ada penjelasan, kemudian yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut tanpa nama karena nama Anton Setia Budi dicoret tanpa penjelasan. Secara yuridis Perjanjian Jual Beli tanah berikut Rumah/Toko obyek sengketa dilakukan secara sepihak oleh pihak Penjual. Jual beli secara sepihak tersebut bertentangan dengan Pasal 1457 & Pasal 1458 KUHPerdara yang mengisyaratkan Perjanjian jual beli bersifat timbal balik. Perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi unsur perjanjian jual beli yaitu: Ada Penjual dan Pembeli, ada harga dan ada barang;
15. Perpanjangan Hak Guna Bangunan No.390 atas nama Anton Setia Budi selaku Termohon Kasasi berdasarkan alas hak tidak sah karena dalam Akta Jual beli tidak ada nama Anton Setia Budi maka Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 390 atas nama Anton Setia Budi tersebut cacat hukum dan tidak sah, sehingga berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Pasal 36 ayat (1) yang isinya Hak Guna Bangunan tersebut hapus, dan mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Oleh menjadi tanah negara maka yang paling berhak untuk mengajukan permohonan hak ada Para Pemohon kasasi. Oleh karena Pemohon Kasasi sampai sekarang menguasai secara fisik dan memiliki data yuridis berhak mengajukan permohonan, sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
16. Pertimbangan hukum *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam salinan putusan halaman 20 (dua puluh) alinea ke 4 (empat) menyatakan: "Menimbang bahwa keberadaan atau penempatan obyek perkara oleh

Halaman 26 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



Ny. Nyoman Lestari dan juga Para Penggugat adalah karena diberikan izin menempati berdasarkan Surat Izin Perumahan No.RUM/ii/1074/1984, sehingga keberadaan Ny. Nyoman Lestari dan Para Penggugat di atas obyek perkara tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, namun karena masa berlaku Surat Izin Perumahan tersebut telah habis namun Para Penggugat tetap menempati obyek perkara, maka perbuatan Para Penggugat tersebut adalah tanpa suatu dasar hukum lagi". Pertimbangan hukum tersebut ditolak dengan tegas. Untuk itu perlu dibantah dan disanggah dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

- a. Dalam Surat Keputusan Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Jember No. RUM/II/1074/1984 Tentang Surat Ijin Perumahan (S.I. P) untuk menggunakan perumahan yang masih dalam kekuasaan Kepala Daerah, Poin Nomor 7. Penggunaan Perumahan: Dipergunakan sebagai tempat rumah tangga dan tempat usaha dagang dengan nama "Toko Bali". Tidak ada satu klausul pun mengatur tentang jangka waktu penempatan.
  - b. *Judex Facti* menyatakan namun karena masa berlaku Surat Izin Perumahan tersebut telah habis namun Para Penggugat tetap menempati obyek perkara. Pernyataan *Judex Facti* tersebut tidak berdasar, tanpa pijakan hukum, mengada-ada, sehingga secara yuridis tidak mempunyai nilai hukum yang dapat dipertanggung jawabkan. Surat Keputusan Kepala Urusan Perumahan tidak menetapkan dan tidak menentukan jangka waktu penempatan sehingga berlaku penempatan tanpa batas waktu;
17. Bahwa akhir *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 17 Desember 2015 Nomor 117/Pdt.G/2015/PN.Jmr, dalam rekonpensi tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan". Pertimbangan hukum dan pendapat *Judex Facti* tersebut ditolak dengan tegas. Untuk itu perlu dibantah dan disanggah dengan dibantah dengan argumentasi hukum sebagai berikut:
- a. *Judex Facti* tersebut dengan sengaja tidak memeriksa dan memberi pertimbangan terhadap bukit T-III dan Bukti T- 5 yang diajukan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember semula Tergugat III dalam salinan Putusan Pengadilan Negeri Jember halaman 24 (dua puluh empat) karena diperkirakan dianggap merugikan Termohon Kasasi semula Pembanding dan Tergugat II. Bukti-bukti yang secara

Halaman 27 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



sengaja tidak mendapat pertimbangan hukum dari *Judex Facti* bertentangan dengan asas putusan;

- b. Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1860 K/PDT/1984 tanggal 24 Oktober 1985 menyatakan:” Putusan yang dijatuhkan dianggap tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) karena tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang diketemukan dalam persidangan antara lain; bukti yang dibantah dipersidangan oleh Penggugat, oleh karena itu alat bukti tersebut tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian”. Bukti T-III berupa fotocopy Akta Jual Beli No.I/III/1980,tanggal 03 Maret 1980, terbukti dalam komparisi pada awal akta nama Anton Setia Budi selaku Pembeli dicoret tanpa ada penjelasan. Demikian pula pada bagian akhir akta nama pembeli Anton Setia Budi dicoret tanpa ada penjelasan. Secara yuridis Akta Jual Beli No.I/III/1980, tanggal 03 Maret 1980 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320, Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdata;
- c. Bukti T-III berupa fotocopy Akta Jual Beli No.I/III/1980 bukan merupakan perjanjian jual beli karena dalam komparisi pada awal akta nama Anton Setia Budi dicoret & pada bagian akhir akta pada tanda tangan Pembeli nama Anton Setia Budi dicoret tanpa penjelasan. Untuk memperjelas argumetasi hukum Pemohon Kasasi melampirkan Bukti T-III tersebut dalam Memori Kasasi ini;
- d. Demikian pula *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak memberi pertimbangan hukum terhadap isi Keputusan Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Jember No.ROM/II/1074/1984 Tentang Surat Ijin Perumahan (S.I.P) untuk menggunakan perumahan yang masih dalam kekuasaan Kepala Daerah; & Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Jember Nomor : RUM/II/1150/1984 Tahun 1980. Oleh karena isi kedua putusan tersebut tidak mengatur dan tidak menentukan jangka waktu sewa Rumah/Toko obyek sengketa, sehingga secara yuridis sewa obyek sengketa tersebut tanpa batas waktu;

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

Bahwa alasan ke-1 sampai dengan ke-17 tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi

Halaman 28 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jember), tidak salah menerapkan hukum, karena benar hak penguasaan atas bangunan berdasarkan sewa menyewa tidak menghilangkan hak milik seseorang atas bangunan tersebut;

Bahwa sesuai fakta persidangan objek sengketa berada di atas tanah yang dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I, sewa menyewa antara orangtua Para Pemohon Kasasi dengan The Tiong Liep/pemilik objek sengketa sebelum beralih kepada Tergugat I telah berakhir, Surat Izin Penghunian (SIP) atas nama orang tua Para Pemohon Kasasi telah berakhir dan penguasaan objek sengketa oleh Para Pemohon Kasasi adalah tanpa persetujuan Tergugat II, sehingga telah benar perbuatan Para Pemohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: TAUFIK HIDAYAT, dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan 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;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. TAUFIK HIDAYAT, 2. LILI FARIDA SETYOWATI, 3. ENDANG SRI UNTARI, 4. FATIMA SUSILOWATI, 5. YUDI ERWANTO**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 29 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 13 Februari 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Arief Sapto Nugroho, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 30 dari 30 hal. Put. Nomor 3790 K/Pdt/ 2016