



**PUTUSAN**

Nomor 3291 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK**, yang diwakili oleh Budhi Satria Kartanegara selaku Ketua, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 84 Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Assegaf, S.H., dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan H. Samali Nomor 29 Pasar Minggu Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

**S U S A N T I**, bertempat tinggal di Jalan Dhoho Nomor 168 (dahulu Nomor 194) Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. M Soka, SH, MH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Jemur Andayani 50 Blok D Nomor 127-130 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2013;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sebagaimana terbukti dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kel Pakelan Kediri tercatat atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok (*Vereeniging* Gee Pok) Penggugat adalah sebagai pemilik bangunan-bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kel Pakelan Kediri setempat dikenal sebagai bangunan-bangunan Jalan Doho Nomor 166 s/d Nomor 176 Kediri serta bangunan rumah Jalan Wahidin Nomor 3 Kediri;
2. Bahwa bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri semula dihuni oleh Pek Khiem Bie dan Tan Tan Nio dengan status Penyewa;  
Setelah Pek Khiem Bie dan Tan Tan Nio meninggal dunia maka bangunan

*Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri dihuni oleh anaknya yaitu Tergugat dengan status Penyewa;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman dinyatakan dengan tegas:
  - a) Penghunan rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik;
  - b) Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya Undang-undang ini dinyatakan berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-undang ini;
4. Bahwa Tergugat sebagai Penyewa bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri sejak bulan Januari 2012 sudah tidak membayar uang sewa atas bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri kepada Penggugat sehingga perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat secara otomatis telah berakhir;
5. Bahwa walaupun hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada Januari tahun 2012 namun Tergugat tetap menempati bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri sehingga terbukti secara sah menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menempati bangunan rumah milik Penggugat secara tidak sah;
6. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat maka Penggugat telah mengalami kerugian-kerugian yaitu tidak dapat menguasai dan atau menyewakan bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri kepada Pihak Ketiga;
7. Bahwa bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri apabila disewakan nilainya adalah tidak kurang dari Rp5.000.000, (lima juta rupiah) untuk setiap bulan sehingga adalah wajar apabila Tergugat dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000, (lima juta rupiah) setiap bulan dihitung sejak Januari tahun 2012 sampai Tergugat menyerahkan bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri kepada Penggugat;
8. Bahwa terdapat kekhawatiran Tergugat akan mengalihkan/menyewakan bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri kepada Pihak Ketiga maka Penggugat mohon agar terhadap bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri dilakukan sita revindikator (*revindicator beslag*);
9. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak sia-sia dikarenakan Tergugat mengalihkan harta kekayaannya maka Penggugat berkepentingan agar dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*)

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2015



terlebih dahulu terhadap harta kekayaan Tergugat terutama terhadap barang bergerak yang berada pada bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri;

10. Bahwa gugatan Penggugat adalah Penggugat lengkapi dengan Bukti tertulis maka sekiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terdapat perlawanan atau banding atau kasasi;

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

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat sepenuhnya;
- II. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri;
- III. Menyatakan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir;
- IV. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menempati bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri milik Penggugat secara tidak sah;
- V. Menghukum para Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulan dihitung sejak Januari tahun 2012 sampai Tergugat menyerahkan bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri kepada Penggugat;
- VI. Menghukum Tergugat dengan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat;
- VII. Menyatakan sah dan berharga sita revindikator (*revindicator beslag*) dan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan;
- VIII. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun terdapat perlawanan atau banding atau kasasi;
- IX. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara; setidak-tidaknya;

Memberikan suatu keputusan yang dirasakan adil dan patut dalam suatu peradilan yang baik;

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

A. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

1. Bahwa, dalam Surat Gugatan Perkara Nomor 04/Pdt.G/2012/PN.Kdr Tergugat pernah melakukan gugatan Perdata kepada Penggugat, dimana dalam Surat Gugatan tersebut Tergugat (dalam perkara tersebut sebagai



Penggugat) mendalihkan Rumah di Jalan Doho Nomor 168 Kediri adalah Rumah Tergugat yang dibangun oleh Ayah Tergugat dan ditempati turun temurun hingga saat ini ditempati dan dikuasai oleh Tergugat sendiri;

2. Bahwa, kemudian dalam surat jawaban atas perkara Nomor 04/Pdt.G/2012/PN.Kdr. Penggugat (dalam perkara tersebut sebagai Tergugat) menolak dalil surat gugatan dengan alasan Tergugat (dalam perkara tersebut sebagai Penggugat) menyewa bangunan itu dari Penggugat (dalam perkara tersebut sebagai Tergugat);

Maka diperlukan sebuah pembuktian, dimana dalam acara Pembuktian Tergugat (dalam perkara tersebut sebagai Penggugat) telah menyampaikan bukti - bukti berupa Bukti Surat yang diberi tanda bukti P1 -s/d- P19 dan juga dua orang saksi Yuwono Prasetyo dan Agus Wijoyo Juwono yang keterangan keduanya berkesesuaian dan relevan dengan bukti - bukti yang menunjukkan Tergugat (dalam perkara tersebut sebagai Penggugat) adalah pemilik sah bangunan rumah yang berdiri di atas objek gugatan dengan alamat Jalan Dhoho nomor 168 (dahulu nomor 194) Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, yang telah ditempati oleh orang tua Penggugat sejak tahun 1928, turun temurun hingga sekarang rumah tersebut dalam kekuasaan/ditempati Penggugat;

3. Bahwa, kemudian Penggugat (dalam perkara Nomor 04/Pdt.G/2012/PN.Kdr sebagai Tergugat) saat itu juga mengajukan bukti T4 berupa " fotocopy surat keterangan tanda terima sewa menyewa, tertanggal 30 Juni 2003", dan telah mendapatkan pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana terurai dalam Putusan Nomor 04/Pdt.G/2012/PN.Kdr halaman 35 -s/d- 36 dimana intinya Bukti T.4 haruslah dikesampingkan karena telah disangkal Tergugat (dalam perkara tersebut sebagai Penggugat) dan tidak ada Alat bukti pendukung lain yang membenarkan Bukti T.4 sehingga *Judex Facti* berkesimpulan hubungan sewa - menyewa tidak dapat dibuktikan, sehingga sesuai dengan prinsip dan ajaran etikad baik patut mendapatkan perlindungan hukum untuk menempati objek gugatan;
4. Bahwa, dari fakta uraian dalil - dalil di atas jelas esensi pokok perkara Surat Gugatan Penggugat perkara ini tentang kepemilikan rumah dan sewa - menyewa telah mendapatkan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kediri Perkara Nomor 04/Pdt.G/2012/PN.Kdr yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), selanjutnya Penggugat dalam perkara tersebut sebagai Tergugat mengajukan permohonan Peninjauan Kembali teregister Nomor 80 PK/PDT/2013, namun berdasarkan



informasi Perkara di website Mahkamah Agung RI, Permohonan PK Penggugat telah diputus oleh Mahkamah Agung RI pada tanggal 18 Juli 2013, Dengan Putusan Tidak Dapat Diterima/NO (*print out* informasi Perkara MA. RI. tentang PK akan kami lampirkan dalam Bukti surat pada acara Pembuktian), sehingga Perkara ini harus dinyatakan *nebis in idem* karena para pihak dan objek sengketa dalam perkara ini sama dengan Perkara Nomor 04/Pdt.G/2012/PN.Kdr yang telah mendapatkan Putusan yang berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

B. Kapasitas Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Dalam Melakukan Gugatan Perkara Ini;

1. Bahwa, dalam Surat Gugatan, Penggugat bertindak untuk dan atas nama Badan Hukum yaitu dalam hal ini Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;
2. Bahwa Kedudukan hukum dan Kapasitas hukum Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok perlu dipertanyakan, karena keberadaannya belum disahkan oleh Menteri Kehakiman yang selanjutnya diumumkan dalam Lembaran Negara Pemerintah RI, sebagaimana telah diatur dalam Stb.1939-570 *juncto* 717 dan didaftarkan di KEMENSOS RI atau di KEMENDAGRI RI sesuai dengan ketentuan Undang - undang yang berlaku saat ini;
3. Bahwa, selain itu perlu dibuktikan apakah Penggugat yang mengaku sebagai Ketua Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok memiliki korelasi secara hukum dengan Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok yang tercatat dalam bekas SHGB Nomor 872/Kel. Pakelan tersebut? Sebab hal tersebut terasa janggal mengapa sebelum tahun 2000 Penggugat tidak memperpanjang bekas SHGB Nomor 872/Kel. Pakelan? Ataukah memang Penggugat sama sekali tidak ada korelasi dengan Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok yang tercatat dalam bekas SHGB Nomor 872/Kel. Pakelan sehingga tidak dapat mengajukan Perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Negara karena tidak memiliki *Legal Standing* untuk itu;
4. Bahwa, berdasarkan hal di atas mengakibatkan ketidak jelasan status Penggugat sebagai Subyek dalam Gugatan tersebut, padahal berdasarkan Hukum Acara Perdata syarat - syarat formil harus dipenuhi untuk sebuah gugatan yang salah satunya adalah Legalitas Penggugat harus jelas dan memiliki kepentingan, Namun faktanya Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok yang melakukan gugatan ini belum mendapatkan Akte Pengesahan dari Menteri Kehakiman, sehingga Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok secara Yuridis tidak bisa dikatakan atau bahkan disamakan dengan sebuah Badan



Hukum oleh karena keberadaannya belum diakui oleh Negara, maka dengan kata lain Status Hukum si Penggugat tidak jelas/kabur, sehingga tidak memiliki *Legal Standing* dalam gugatan ini sebagai subyek Perkara, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

C. Surat Gugatan Penggugat Mengandung Unsur Penggabungan Gugatan

1. Bahwa, - *Quad Non-* dalam surat gugatan angka 1 sampai dengan angka 4 pada intinya Penggugat mendalilkan telah terjadi perikatan berupa sewa - menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, namun sejak Januari 2012, sudah tidak membayar uang sewa kepada Penggugat, maka sangat jelas apa yang didalilkan Penggugat dalam posisinya adalah sebuah tuduhan yang mengandung unsur perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji yaitu "sebuah perbuatan Tergugat tidak membayar uang sewa sebagaimana yang sudah diperjanjikan", hal ini selaras dengan permintaan/petitum gugatan pada angka III, dimana akibat perbuatan tidak membayar uang sewa, maka Penggugat meminta agar Majelis Hakim "menyatakan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir";
2. Bahwa, seandainya gugatan Penggugat dibenarkan menurut hukum - *Quad Non-* dalam surat gugatan angka 5 sampai dengan angka 7 pada intinya Penggugat mendalilkan hubungan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir, namun Tergugat telah menempati bangunan rumah Jalan Doho Nomor 166 Kediri tanpa seijin Penggugat, Penggugat beralih apa yang dilakukan Tergugat adalah sebuah perbuatan melawan hukum, hal tersebut selaras dengan permintaan/petitum gugatan pada angka IV Penggugat meminta agar Majelis Hakim "menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menempati bangunan rumah Jalan Doho Nomor 166 Kediri milik Penggugat secara tidak sah";
3. Bahwa dari Penjelasan angka 1 dan 2 di atas sangat jelas Surat Gugatan Penggugat mengandung 2 (dua) unsur objek gugatan, yaitu perihal perbuatan wanprestasi dan perihal Perbuatan melawan hukum, tentu saja penggabungan gugatan yang demikian tidak dapat dibenarkan menurut hukum dan yurisprudensi, 2 (dua) gugatan tersebut harus diajukan secara terpisah yaitu perihal gugatan perbuatan wanprestasi sendiri dan gugatan perihal perbuatan melawan hukum juga tersendiri karena keduanya berbeda dan tidak ada hubungannya satu dan yang lainnya, atas dasar penggabungan dua gugatan tersebut maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;



D. Objek gugatan Penggugat Kabur/*Obscur Libel*.

1. Bahwa, mengamati surat gugatan penggugat, maka dapat dilihat esensi permasalahannya terdapat dua objek gugatan yaitu bangunan dan perjanjian sewa menyewa, namun kedua Objek gugatan tersebut tidak dijelaskan secara jelas oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya sebagaimana penjelasan Tergugat berikut ini;
2. Bahwa, tentang objek gugatan mengenai Perjanjian sewa - menyewa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas apakah sewa - menyewa tersebut dilakukan secara Lisan ataukah tertulis ?, kapan dan dimana terjadinya kesepakatan sewa menyewa tersebut ?, siapa sajakah pihak - pihak pembuat perjanjian sewa - menyewa yang dimaksud ? sehingga Objek gugatan yang dimaksud menjadi kabur;
3. Bahwa, tentang objek gugatan mengenai Bangunan juga tidak jelas, dalam angka 1 Gugatan Penggugat ditulis : .... Setempat dikenal sebagai bangunan - bangunan Jalan Doho Nomor 166 s/d Nomor 176 Kediri serta bangunan rumah Jalan Wahidin Nomor 3 Kediri", yang artinya dalam gugatan penggugat terdapat 12 (dua belas) bangunan dimasukkan dalam satu gugatan sebagai Objek gugatan yang dipermasalahkan, yaitu 11 (sebelas) bangunan/rumah berada di jalan Doho dengan Nomor 166, 167, 168,169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, dan 1 (satu rumah/bangunan di Jalan Wahidin Nomor 3 Kediri, hal ini jelas berakibat Objek gugatan Penggugat menjadi kabur karena memasukkan 11 (sebelas) Objek Bangunan lainnya yang tidak ada hubungan hukum dengan gugatan perkara Nomor 41/Pdt.G/2013/Pn.Kdr;
4. Bahwa, selain itu Penggugat juga tidak menyebutkan secara jelas batas - batas objek gugatan yang dimaksud, sebab pada angka 2 Surat Gugatan, Penggugat hanya menyebutkan Jalan Doho Nomor 168 Kediri saja tidak cukup untuk memenuhi unsur syarat formil Hukum Acara Perdata tentang Objek gugatan harus ditulis jelas tentang luas, letak dan batas - batas bangunan yang dipermasalahkan, apalagi Penggugat sendiri mengakui objek gugatan dahulu tercatat bernomor 194, artinya dahulu bangunan yang dimaksud bukan nomor 168, maka terdapat pembiasan pengertian tentang dimana letak objek gugatan yang dimaksud Penggugat, yaitu Bangunan di Jalan Doho Kediri yang sekarang Nomor 168 ataukah yang\_dahulu Nomor 168 ? maka secara akal sehat bisa ditafsirkan pengertian tersebut terdapat 2 bangunan dengan letak yang berbeda yang dipermasalahkan dalam gugatan ini, hal tersebut mengakibatkan objek gugatan yang



dipermasalahan Penggugat menjadi Kabur/*Obscur Libel*;

5. Bahwa, selain itu "*Obscur libel*" yang secara sederhana diartikan sebagai "ketidak jelasan" surat Gugatan. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23-10-1984 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip1975 tanggal 17-4-1979 yang dimaksud unsur "*Obscur libel*" adalah ketidak jelasan mengenai objek gugatan dalam hal tidak disebutkan luas dan letak atau batas dari tanah yang berdiri bangunan tersebut dalam surat gugatan, terhadap 2 (dua) alasan hukum tentang ketidak jelasan Surat Gugatan Penggugat di atas maka sangatlah tepat bila Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

E. Penggugat salah dalam penerapan hukum tentang permintaan sita *revindikatoir*, sehingga berakibat gugatan Penggugat kabur/*obscur libel*;

1. Bahwa, dalam surat gugatan angka 8 Penggugat mendalilkan "Penggugat mohon terhadap bangunan rumah Jalan Doho Nomor 168 Kediri dilakukan sita *revindikatoir (revindikatoir beslag)*"

2. Bahwa, melihat posita tersebut yang diajukan sebagai sita *revindikatoir* oleh Penggugat adalah barang tetap/barang tidak bergerak, sedangkan pengertian *revindikatoir beslag* sebagaimana diatur dalam Pasal 226 HIR berbunyi :

"Orang yang empunya barang yang tidak tetap, dapat meminta dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri, yang di dalam daerah hukumnya tempat tinggal orang yang memegang barang itu, supaya barang itu disita";

Pengertian pasal tersebut adalah: penyitaan "*revindikatoir*" adalah Penyitaan yang diajukan seorang pemilik sesuatu barang yang tidak tetap (dapat diangkat), dimana dapat diajukan permohonan dengan lisan atau dengan surat kepada hakim agar supaya barang itu, yang berada di tangan orang lain, disita. Sehingga terlihat nyata Penggugat telah salah Menerapkan Hukum tentang sita *revindikatoir* yang dituangkan dalam dalil surat gugatannya, sehingga mengakibatkan surat gugatan Penggugat menjadi Kabur/*obscur libel*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kediri telah memberikan Putusan Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Kdr. tanggal 21 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.016.000,00 (satu juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 679/PDT/2014/PT.SBY. tanggal 26 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Kdr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kediri, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 27 April 2015, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 7 Mei 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut: Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dalam memberikan putusan Nomor 679/PDT/2014/PT Sby tanggal 26 Januari 2015 telah salah dalam menerapkan hukum serta tidak melaksanakan hukum sebagaimana mestinya;

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dalam pertimbangan putusannya mempertimbangkan:

” Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan memeriksa serta mempelajari secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 41/Pdt.G/2013/PN Kdr tanggal 21 Mei 2014 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2015



perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Kediri telah mempertimbangkan secara tepat dan benar menurut hukum terhadap seluruh fakta yang diperoleh dalam persidangan Pengadilan Negeri Kediri dengan didukung alat-alat Bukti yang sah sehingga karena itu pertimbangan hukum tersebut dapat diterima, disetujui dan dijadikan dasar sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* di peradilan tingkat banding (vide hal 11 putusan PT Sby);

Pembanding mohon dicatat bahwa dalam pemeriksaan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Kediri, Penggugat telah menyampaikan Bukti P – 1 :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kel Pakelan tercatat atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;

Keadaan tanah : sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri beberapa rumah batu;

Selanjutnya dalam Sertipikat HGB Nomor 872/Kel Pakelan Bukti P – 1 dinyatakan: Tanah ini asalnya tanah Hak Guna Bangunan Nomor 123/Pakelan Surat Ukur Tanggal 28 – 2 – 1903;

Dari fakta tersebut terbukti secara sah menurut hukum bahwa bangunan rumah Jalan Doho Nomor 166 s/d No. 176 Kediri yang berdiri di atas tanah Sertipikat HGB Nomor 872/Kel Pakelan tercatat atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok adalah milik Penggugat;

2. Bahwa selanjutnya Pembanding mohon dicatat adalah tidak disangkal dan oleh karenanya diakui oleh Terbanding bahwa Sertipikat HGB Nomor 872/Kel Pakelan tercatat atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok/Penggugat adalah berasal dari Sertipikat HGB Nomor 123/Pakelan tercatat atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok;

Selanjutnya Sertipikat HGB Nomor 123/Pakelan adalah berasal dari Konversi *Eigendom Verponding* Nomor 317 Surat Ukur tanggal 28 – 2 – 1903 Nomor 81 tercatat atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok/Penggugat;

Dari fakta serta uraian tersebut di atas terbukti pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kediri yang mempertimbangkan Bukti P – 1 belum cukup membuktikan Penggugat adalah pemilik dari bangunan objek sengketa oleh karena bangunan tersebut sudah ada sebelum Penggugat memperoleh HGB Nomor 872/Kel Pakelan adalah pertimbangan hukum yang keliru ( vide hal 37 putusan PN Kdr );



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagaimana mungkin *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kediri dalam pertimbangan hukumnya menyatakan berdasarkan Bukti P – 1 Penggugat adalah sebagai pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kel Pakelan tetapi di lain pihak mempertimbangkan Penggugat bukan pemilik bangunan yang berdiri di atas tanah Sertipikat HGB Nomor 872/Kel Pakelan tercatat atas nama Penggugat/Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok ??????

3. Bahwa Pemohon Kasasi mohon dicatat saksi SUGENG dalam pemeriksaan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Kediri menerangkan dibawah sumpah :

- Saksi pernah diminta tolong oleh Perkumpulan Rumah Abu GEE POK untuk menagih sewa rumah Jalan Doho Nomor 192 s/d Nomor 206 Kediri;
- Saksi kenal dengan Susanti (Tergugat) oleh karena Susanti membayar sewa rumah Jalan Doho Nomor 194 Kediri yang diterima oleh Saksi sewaktu menagih sewa rumah;
- Saksi mengetahui bangunan rumah Jalan Doho Nomor 192 s/d Nomor 206 Kediri merupakan suatu kesatuan bangunan yang mempunyai 1 (satu) atap/wuwungan;

Selanjutnya saksi Budiono Kartiko menerangkan di bawah sumpah dalam persidangan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Kediri:

- Saksi bertempat tinggal di Kediri sejak tahun 1949 pada waktu itu saksi berusia 19 tahun;
- Saksi mengetahui bangunan rumah Jalan Doho Nomor 192 s/d Nomor 206 Kediri adalah milik Perkumpulan Rumah Abu Gee Po;
- Saksi kenal dengan semua penghuni bangunan Jalan Doho Nomor 192 s/d Nomor 206 Kediri yaitu orang tua dari penghuni yang menempati sekarang;
- Saksi pernah diminta tolong oleh penghuni rumah Jalan Doho Nomor 194 Kediri untuk merubah nama Penyewa rumah Jalan Doho Nomor 194 Kediri kepada anaknya yang bernama Susanti;

4. Bahwa Pemohon Kasasi mohon dicatat Tergugat dalam pemeriksaan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Kediri tidak menyangkal Bukti P – 1 yaitu Sertipikat HGB Nomor 872/Kel Pakelan tercatat atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok/Penggugat serta tidak menyangkal keterangan Saksi Sugeng dan Saksi Budiono Kartiko sehingga terbukti secara sah menurut hukum Tergugat mengakui pemilik bangunan Jalan Doho Nomor 194 Kediri adalah Penggugat;

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2015



Selanjutnya adalah tidak disangkal dan oleh karenanya diakui oleh Tergugat Sertipikat HGB Nomor 872/Kel Pakelan adalah berasal dari Sertipikat HGB Nomor 123/Pakelan tercatat atas nama Perkumpulan Rumah Abu Gee Pok; Dari fakta serta uraian tersebut di atas terbukti pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kediri yang mempertimbangkan:

"siapa pemilik bangunan rumah pada Sertipikat HGB Nomor 123/Pakelan";

Adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru sehingga mengakibatkan penerapan hukum yang keliru pula;

5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kediri yang mempertimbangkan Bukti P – 1 yaitu Sertipikat HGB Nomor 872/Kel Pakelan dengan mendasarkan pada Asas Pemisahan Horizontal adalah pertimbangan hukum yang keliru (vide hal 41 putusan);

Mohon dicatat Asas Pemisahan Horizontal adalah berlaku terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan untuk pertama kali sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria;

Bahwa HGB No. 872/Kel Pakelan adalah berasal dari HGB Nomor 123/Pakelan yang berasal dari Konversi *Eigendom Verponding* Nomor 317 Surat Ukur Tanggal 28 – 2 – 1903 Nomor 81 tercatat atas nama Perkumpulan Rumah Abu GEE POK;

Dimana HGB Nomor 872/Kel Pakelan adalah berasal dari Konversi *Eigendom Verponding* maka Asas yang berlaku adalah Asas Pelekatan sehingga yang melekat di atas tanah tersebut (*cq* bangunan rumah) adalah milik pemegang hak yaitu Penggugat;

Bahwa dari fakta serta uraian tersebut di atas terbukti secara sah menurut hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kediri telah salah dalam menerapkan hukum serta tidak melaksanakan hukum sebagaimana seharusnya;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya ternyata tidak memberikan pertimbangan hukum sendiri akan tetapi mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kediri (yang keliru) sehingga mengakibatkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya juga Salah Dalam Menerapkan Hukum Serta Tidak Melaksanakan Hukum sebagaimana seharusnya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 30 Maret 2015 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori kasasi tanggal 7 Mei 2015 dihubungkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kediri tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat telah berhasil mempertahankan kebenaran dalil bantahannya, sebagaimana pertimbangan putusan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hubungan sewa menyewa objek sengketa dengan Tergugat dan antara Penggugat dengan orang tua Tergugat, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan sebagai orang yang menempati objek sengketa berdasarkan alas hak turun temurun dari orangtuanya yang beritikad baik;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., 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 dengan dihadiri Para Hakim

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 3291 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

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

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya kasasi:

Ferry Agustina Budi Utami, S.H., M.H.

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi ..... Rp489.000,00 +
- Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003