



**PUTUSAN**  
**Nomor 3224 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- I. KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Achmad Yani No. 116 Surabaya,
- II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Surabaya, Para Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Para Terbanding;

**melawan**

**Ny. LILIK SIOESANTY**, bertempat tinggal di Jalan Sumatra No. 48 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rachmat Harjono Tengadi, SH., dan kawan, Advokat, berkantor di Jalan Imam Bonjol 15 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2012, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**dan**

**SUKARSO**, bertempat tinggal di Jalan dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya, Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa alm. Jasin Santoso atau ditulis juga Jasin Santosa telah membeli dari Irawan Nurtanio sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang

Hal. 1 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah pekarangan bekas Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 1.401 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jl. Indragiri No. 1 Surabaya, demikian berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli bangunan tanggal 17 Juni 1989 No. 99, yang dibuat di hadapan Tantien Bintarti, S.H., pada waktu itu Notaris di Sidoarjo dan harga jual belinya telah dibayar lunas oleh alm. Jasin Santoso atau ditulis juga Jasin Santosa (vide bukti P-1, P-2, P-3);

2. Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris tanggal 22 Desember 1995 No. 022/KHW/XII/1995, yang dibuat oleh Wahyudi Suyanto, SH. Notaris di Surabaya, maka Penggugat adalah ahli waris dan alm. Jasin Santoso atau ditulis juga Jasin Santosa, sehingga kini Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah pekarangan bekas Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 1.401 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jl. Indragiri No. 1 Surabaya tersebut, selanjutnya akan disebut objek sengketa (vide bukti P-4);
3. Bahwa selaku pemilik yang sah atas bangunan objek sengketa, maka Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) objek sengketa dan nama wajib pajak yang tercantum di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB adalah nama Penggugat, di samping itu Penggugat juga telah mengadakan renovasi atas rumah tersebut (vide bukti P-5);
4. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 24 Januari 1996 dan diperbaharui dengan permohonan atas tanah yang sarna pada tanggal 29 April 2005, namun hingga saat ini permohonan tersebut tidak diproses lebih lanjut oleh Turut Tergugat II (vide bukti P-6, P-7);
5. Bahwa sejak suami Penggugat, alm. Jasin Santoso atau disebut juga Jasin Santosa membeli bangunan objek sengketa dari Irawan Nurtanio pada tanggal 17 Juni 1989 hingga saat ini, baik alm. Jasin Santoso atau disebut juga Jasin Santosa maupun Penggugat tidak pernah dapat menempati dan menikmati objek sengketa tersebut, karena bangunan rumah objek sengketa telah dihuni oleh Turut Tergugat I, seorang pensiunan Pegawai Negeri Sipil POLRI beserta keluarganya, yang menurut keterangan Turut Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghuniannya tersebut berdasarkan penunjukan dari Polda Jawa Timur (Tergugat) tanpa ada batas waktunya;

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

6. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2009, Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya mendatangi rumah Penggugat di Jalan Sumatra No. 48 Surabaya dan menawarkan konsinyasi uang dari Tergugat sejumlah Rp239.221.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu Rupiah) yang merupakan ganti rugi atas bangunan obyek sengketa, namun saat itu Penggugat tidak berada di rumah dan Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya hanya bertemu dengan penjaga rumah Penggugat, hal mana ternyata dari Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang (konsinyasi) (ex. Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata) Nomor 03/Kons/2009/PN.Sby. Dengan demikian Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya sebenarnya tidak pernah bertemu dan menawarkan konsinyasi tersebut secara langsung kepada Penggugat (vide bukti P-9);
7. Bahwa setelah Penggugat menerima pemberitahuan dari penjaga rumah Penggugat mengenai kejadian butir 6 di atas, maka segera Penggugat menyampaikan keberatan dan permohonan perlindungan hukum terhadap penawaran konsinyasi tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui suratnya tertanggal 9 Desember 2009 di mana Penggugat menyatakan menolak penawaran konsinyasi Tergugat tersebut, karena konsinyasi tersebut salah dan tidak prosedural sehingga seharusnya dinyatakan batal demi hukum mengingat Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata sebagai ketentuan yang mendasari konsinyasi secara tegas mengatur tentang hubungan hukum yang terjadi pada Hutang Piutang yaitu

Hal. 3 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



antara Kreditur dan Debitur, sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada hubungan hutang piutang antara kreditur dan debitur, namun hingga saat ini Penggugat tidak pernah memperoleh tanggapan maupun surat balasan dari Ketua Pengadilan Negeri Surabaya (vide bukti P-10);

8. Bahwa Penggugat sangat terkejut ketika pada tanggal 1 April 2010 menerima Relas-Panggilan Nomor: 244/Pdt.P/2010/PN.Sby. dari Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menghadap di depan persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Selasa tanggal 13 April 2010 untuk didengar keterangan dalam pemeriksaan perkara perdata Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 November 2009 tentang Konsinyasi Reg.No. 244/Pdt.P/2010/PN.Sby (vide bukti P-11);

Di dalam Surat Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 November 2009 tentang Konsinyasi tertanggal 15 Maret 2010 tersebut, Tergugat mendalilkan menguasai/menggunakan secara fisik sebagai mess perwira bangunan objek sengketa berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) No: 701/KB/59 tanggal 10-12-1959;

Surat Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 Nopember 2009 tentang Konsinyasi tertanggal 15 Maret 2010 yang diajukan oleh Tergugat tersebut secara jelas merupakan suatu bukti nyata adanya itikad tidak baik dari Tergugat untuk memiliki bangunan objek sengketa dengan menggunakan konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Surabaya sebagai cara untuk memaksa Penggugat menerima ganti rugi bangunan sebesar Rp239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu Rupiah), supaya kemudian permohonan Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 457/Lingkungan Darmo III yang diajukan melalui surat Tergugat No.Pol.: B/6220/XI/2007/Ditreskrim., tanggal 26 November 2007 dan Surat No.Pol.: B/188/I/2008/Ditreskrim., tanggal 14 Januari 2008 dapat diproses lebih lanjut dengan tujuan agar Tergugat dapat diberikan hak atas tanah objek sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Pasal 12 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan:

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

sedangkan Penjelasan Pasal 12 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 menyebutkan:

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

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

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

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

Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh bukan pemilik menyebutkan:

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

Sebagaimana diuraikan Tergugat di dalam Surat Permohonan Pengesahan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 03/Kons/2009/PN. Sby. tanggal 4 November 2009 tentang Konsinyasi tertanggal 15 Maret 2010

Hal. 5 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

10. Bahwa berdasarkan Keppres 32 Tahun 1979 *juncto* Permendagri No. 3 Tahun 1979, maka Penggugat sebagai pemilik bangunan objek sengketa yang sah berhak mengajukan dan memperoleh hak baru atas tanah di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II), sedangkan Tergugat sebagai penghuni yang tidak sah dan tidak pernah memperoleh persetujuan dan ijin menghuni dari Penggugat sebagai pemilik yang sah, sama sekali tidak berhak untuk memperoleh hak atas tanah dimana berdiri bangunan objek sengketa, oleh karena itu Turut Tergugat II sepatutnya diperintahkan untuk menjalankan proses permohonan hak baru yang diajukan oleh Penggugat dan selanjutnya menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak baru kepada Penggugat atas tanah di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya tersebut;
11. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu menguasai bangunan objek sengketa tanpa persetujuan dan ijin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah serta melakukan perbuatan-perbuatan hukum untuk memiliki objek sengketa dengan cara melakukan penawaran konsinyasi uang ganti rugi bangunan objek sengketa sebesar Rp239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu Rupiah) melalui Pengadilan Negeri Surabaya kepada Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melengkapi permohonan hak baru atas tanah di mana objek sengketa tersebut berdiri di Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II);

12. Bahwa karena Tergugat telah menguasai dan mempergunakan bangunan objek sengketa secara melawan hukum, maka Tergugat dan pihak manapun yang manapun yang memperoleh hak daripadanya, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, tidak berhak menguasai dan menghuni bangunan objek sengketa dan oleh karena itu harus dihukum untuk menyerahkan kembali bangunan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun;
13. Bahwa konsinyasi ganti rugi atas bangunan yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475/Lingkungan Darmo III, di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Penggugat atas permohonan Tergugat sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang (konsinyasi) (ex. Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata) Nomor 03/Kons/2009/PN.Sby. tertanggal 2 Desember 2009 adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum, oleh karena itu sepatutnya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan dalam butir 11 tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu kerugian sebagai pemilik yang sah sejak membeli dari Irwan Nurtanio pada tanggal 17 Juni 1989 hingga saat ini, Penggugat tidak pernah dapat menggunakan dan menempati bangunan objek sengketa yaitu sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 17 Juni 1989 hingga objek sengketa diserahkan kembali kepada Penggugat;
15. Bahwa agar Tergugat dan pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya mentaati putusan dalam perkara ini, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, maka Tergugat sepatutnya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan kembali bangunan objek sengketa kepada Penggugat;
16. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat tidak melakukan upaya-upaya lain untuk memiliki bangunan objek sengketa dan agar permohonan hak baru

Hal. 7 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



yang diajukan oleh Tergugat di Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II) tidak diproses lebih lanjut, maka Penggugat mohon agar terhadap bangunan objek sengketa diletakkan sita jaminan;

17. Bahwa agar putusan dalam perkara ini dapat terlaksana dengan sempurna, maka sepatutnya kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diperintahkan untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
18. Bahwa mengingat bukti-bukti kepemilikan Penggugat atas bangunan objek sengketa adalah bukti-bukti otentik, maka sepatutnyalah putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya;
3. Menyatakan Penggugat berhak mengajukan dan memperoleh hak baru atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya tersebut di Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II);
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat dan pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, tidak berhak menguasai dan menghuni bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya;
6. Menetapkan mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) No: 701/KB/59 tanggal 10-12-1959 yang memberikan hak kepada Tergugat untuk menguasai dan mempergunakan bangunan objek sengketa sebagai mess perwira;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum konsinyasi ganti rugi atas bangunan yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475/ Lingkungan Darmo III, di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Penggugat atas permohonan Tergugat sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penyerahan Dengan Disertai Penitipan Uang (konsinyasi) (ex. Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata) Nomor 03/Kons/2009/PN.Sby. tertanggal 2 Desember 2009;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 17 Juni 1989 hingga bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya diserahkan kembali kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat dan pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya, termasuk namun tidak terbatas pada Turut Tergugat I, untuk menyerahkan kembali bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa beban apapun;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan kembali bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya kepada Penggugat;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter

Hal. 9 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya;

12. Memerintahkan Turut Tergugat II menjalankan proses permohonan hak baru yang diajukan oleh Penggugat dan menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak baru kepada Penggugat atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 475 Lingkungan Darmo III, seluas 1.401 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus satu meter persegi) terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya;
13. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk pada putusan dalam perkara ini;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Bilamana Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang tersebut dalam konvensi, mohon dianggap terulang kata demi kata dan menjadi satu kesatuan dengan gugatan rekonsensi;
2. Bahwa berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor: 701/KB/59 tanggal 10-12-1959, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi (Polda Jatim) telah menguasai/menggunakan secara fisik sebagai Mess Perwira, atas sebidang tanah Eks. *Eigendom Verponding* No. 17.221, 7.222 dan 17.326 tanggal 14-10-1940 dengan Surat Ukur No. 381 tanggal 18-11-1967 seluas 1401 m<sup>2</sup>, atas nama Kwe Hong Lan Nio beserta bangunan permanen di atasnya, yang terletak di Jl. Indragiri No. 1 Surabaya, yang dikenal dengan Wisma Semeru I;
3. Bahwa pada tanggal 18-12-1967, tanpa sepengetahuan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi, tanah Eks *Eigendom* tersebut di atas telah didaftarkan konversinya dan terbit Sertifikat HGB No. 457/Lingkungan Darmo III, Surat Ukur tanggal 18-11-1967 No. 381 luas 1401 m<sup>2</sup>, atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwe Hong Lan Nio isteri Tan Kee Liang (K.L. Tan), yang berakhir haknya pada tanggal 24-9-1980;

4. Bahwa dengan telah berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 457/ Lingkungan Darmo III, Surat Ukur tanggal 18-11-1967 No. 381 luas 1401 m<sup>2</sup> atas nama Kwe Hong Lan Nio istri Tan Kee Liang (K.L. Tan) pada tanggal 23-9-1980. Maka objek sengketa menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau menjadi Tanah Negara;
5. Bahwa setelah Tergugat mengetahui keadaan tersebut di atas, dengan Surat No. Pol.: B/6220/XI/2007/Ditreskrim, tanggal 26 November 2007 dan Surat No. Pol.: B/188/I/2008jDitreskrim tanggal 14 Januari 2008, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovens (Kapolda Jatim) telah mengajukan permohonan Hak Pakai Atas Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan No. 457/Lingkungan Darmo III;
6. Bahwa menanggapi surat dari Penggugat Rekovens/Tergugat Konvensi tersebut pada angka 4 di atas, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Jawa Timur telah mengirim Surat Nomor: 570.35-1716 tanggal 18-2-2008 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta, yang pada intinya menyebutkan:
  - Tanah dan bangunan yang berasal dari *Konversi Hak Eigendom Verponding* No. 17221, 17222 dan 17326, yang berakhir pada tanggal 24-9-1980 merupakan objek Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 *Jo* Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979;
  - Bahwa ternyata bekas pemegang Hak Guna Bangunan No. 457/ Lingkungan Darmo III tidak pernah mengajukan pembaharuan dan justru menjual bangunan di atas tanah tersebut kepada Yasin Santoso, sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli No. 99 tanggal 17-6-1989. Selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris tanggal 22-2-1995 No. 022/KHW/XIII/1995., di hadapan Notaris Wahyudi susanto, diwariskan kepada Lilik Sioesanty (isterinya). Sehingga HGB Ny. Lilik Sioessanty tidak memenuhi ketentuan Keputusan Presiden Keppres No. 32 Tahun 2010 *Jo* Permendagri No. 3 Tahun 1979, selanjutnya berubah menjadi Tanah Negara;
  - Bahwa sesuai Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 *Jo*. Permendagri No. 3 Tahun 1979, kepada pihak yang nyata-nyata menguasai dan

Hal. 11 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan tanah secara sah, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah. Kepolisian Daerah Jawa Timur menguasai tanah dan bangunan tersebut secara sah sejak tahun 1969, sebagaimana SIP tanggal 10-12-1959 No. 701/KB/59 dari Dinas Perumahan Kota Surabaya. Hal ini berarti Pemohon (Kepolisian Daerah Jawa Timur) berhak untuk mendapatkan hak pakai atas obyek tanah tersebut di atas, sesuai permohonan yang pernah diajukan oleh Pemohon;

-- Dengan mempertimbangkan analisa di atas, Kakanwil Pertanahan Propinsi Jawa Timur menyatakan, permohonan Hak Pakai atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 457/Lingkungan Darmo III yang diajukan oleh Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur dapat diproses lebih lanjut;

7. Bahwa dengan mendasarkan pada Keppres No. 32 Tahun 1979 Jo Permendagri No. 3 Tahun 1979, Penggugat Rekonsi/Tergugat Konvensi yang nyata-nyata menguasai obyek sengketa dengan itikad baik sejak Tahun 1956, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah/objek sengketa dimaksud, setelah Penggugat Rekonsi/Tergugat Konvensi terlebih dahulu menyelesaikan bangunan kepada pemilik bangunan, dengan memberikan ganti rugi yang diberikan dengan berpedoman pada Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2004;
8. Bahwa untuk memenuhi persyaratan di atas, telah diupayakan penyelesaian bangunan dengan pihak yang dianggap sebagai pemilik bangunan. Bahkan untuk menetapkan besaran nilai ganti rugi bangunan berdasarkan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2004, sesuai petunjuk Kantor Wilayah BPN Jawa Timur, telah dilakukan appraisal oleh lembaga yang direkomendasikan oleh Kanwil BPN Jawa Timur, yaitu PT. Sucofindo Appraisal Utama;
9. Bahwa sesuai laporan hasil pemeriksaan kondisi dan harga wajar bangunan Wisma Semeru I yang terletak di Jl. Indragiri No. 1 dan Wisma Semeru II yang terletak di Jl. Dr. Utomo 82 - 84, dari PT. Sucofindo Appraisal Utama Nomor : 005/SA- ADV/SA-II/08 tanggal 28 Februari 2008, pada halaman 12 bagian 6 Ikhtisar disebutkan: berdasarkan Metode Pendekatan Kalkulasi Biaya (*Cost Approach*), nilai aktiva tetap bangunan Wisma Semeru I adalah total sebesar Rp239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu Rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor :

03/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 November 2009, Pengadilan Negeri Surabaya telah mengabulkan permohonan konsinyasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tertanggal 30-10-2009, dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk menerima uang sebesar Rp 239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu Rupiah) untuk ditawarkan kepada Sdr. Liliek Sioesanty;

11. Bahwa berdasarkan Aplikasi Transfer/Kiriman Uang pada Bank Jatim tanggal 11-11-2009, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mentransfer/mengirimkan uang sebesar Rp 239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu Rupiah) kepada Rekening Pengadilan Negeri Surabaya dengan No. 0211.01.000615.30.9, sebagai ganti rugi atas bangunan Wisma Semeru I Surabaya;

12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, sudah sangat jelas Penggugat tidak berhak lagi atas tanah objek sengketa, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 457/Lingkungan Darmo III telah habis masa berlakunya dan tidak ada pembaharuan atas SHGB dimaksud. Oleh karena sudah seharusnya Penggugat menyadari hal tersebut dan segera menerima uang ganti yang telah dikonsinyasikan oleh Tergugat ke Pengadilan Negeri Surabaya. Tindakan Penggugat yang tidak mau menerima uang ganti rugi yang telah diperhitungkan oleh *Lembaga Appraisal Independent* dan tetap berupaya mempertahankan tanah objek sengketa yang bukan lagi menjadi haknya, telah menimbulkan kerugian pada Tergugat, karena permohonan Hak Pakai yang telah diajukan oleh Tergugat atas tanah objek sengketa, tidak dapat segera diproses oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, walaupun Tergugat telah menyerahkan uang ganti rugi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dari fakta-fakta dan alasan hukum di atas, sudah sangat jelas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 457/Lingkungan Darmo III telah berakhir sejak tanggal 24-9-1980, dan telah berubah/beralih menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Negara, dan Tergugat sebagai penghuni yang beritikad baik serta nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah untuk kepentingan dinas Kepolisian Negera Republik Indonesia sejak Tahun

Hal. 13 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1959, telah mengajukan permohonan Hak Pakai atas objek sengketa secara resmi, maka sesuai Keppres No. 32 Tahun 1979 Jo. Permendagri No.3 Tahun 1979, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada Pemohon;

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

1. Mengabulkan gugatan Rekovensi Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan berdasarkan Keppres No. 32 Tahun 1979 Jo. Permendagri No. 3 Tahun 1979, Tergugat yang nyata-nyata menguasai objek sengketa dengan itikad baik sejak Tahun 1956, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah/objek sengketa dimaksud;
3. Menyatakan mengesahkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 04/Kons/2009/PN.Sby. tanggal 4 November 2009, tentang Konsinyasi uang pembayaran ganti rugi bangunan diatas objek sengketa;
4. Menyatakan memerintahkan kepada Penggugat (Lilik Sioesanty) untuk menerima uang ganti rugi bangunan yang berdiri di atas tanah objek sengketa, yang telah dikonsinyasikan ke Pengadilan Negeri Surabaya, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 04/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009;
5. Menyatakan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyerahkan uang konsinyasi yang telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagaimana tersebut di atas kepada Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 325/Pdt.G/2010/PN.Sby., tanggal 22 Desember 2010 dengan amar sebagai berikut:

## **Dalam Konvensi:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## **Dalam Rekonvensi:**

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

## **Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi

Surabaya dengan Putusan Nomor 461/PDT/2011/PT.SBY., tanggal 12 September 2011 dengan amar sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor:325/Pdt.G/2010/PN.Sby., tanggal 22 Desember 2010, yang dimohonkan banding tersebut;

## Mengadili Sendiri:

### Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat/Pembanding adalah pemilik yang sah atas sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.475/Lingkungan Darmo III yang terletak di Jalan Raya Dr. Soetomo No.103 Surabaya atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya;
3. Menyatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat/Terbanding atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya tidak berhak menguasai dan menghuni rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.475/Lingkungan Darmo III yang terletak di Jalan Dr. Soetomo No.103 atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya tersebut;
5. Menghukum Tergugat/Terbanding atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan rumah yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.475/Lingkungan Darmo III yang terletak di Jalan Dr. Soetomo No.103 atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya tersebut kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan kosong (*Lasia*) bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
6. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) terhitung sejak tanggal 17 Juni 1989 sampai bangunan

Hal. 15 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berdiri di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.475/Lingkungan Darmo III yang terletak di Jalan Dr. Soetomo No.103 atau Jalan Indragiri No.1 Surabaya tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat/Pembanding;

7. Menyatakan konsinyasi yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding sebagaimana ternyata dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No.03/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009 *jo* Berita Acara Penyerahan No.03/Kons/2009/PN.,Sby., tanggal 2 Desember 2009 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;
8. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

## Dalam Rekonvensi:

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

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Turut Tergugat II/Terbanding dan Tergugat/Terbanding, masing-masing pada tanggal 5 Januari 2012 kemudian terhadapnya oleh Turut Tergugat II/Terbanding dan Tergugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 325/Pdt.Plw/2010/ PN.Sby., *jo* Nomor 461/PDT/2011/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 27 Januari 2012 dan tanggal 31 Januari 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat pada tanggal 20 Maret 2012;



Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 3 April 2012;

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

**Alasan-Alasan Kasasi**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

**Alasan Kasasi Pemohon Kasasi I:**

**Dalam Konvensi:**

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum dan tidak obyektif serta melanggar asas hukum acara perdata secara berimbang atau dikenal asas *audi et alteram partem*, sebagaimana pertimbangan hukum dalam putusan halaman 20 yang berbunyi:  
"Menimbang bahwa bukti P.1 berupa Akta Notaris Nomor 99 tanggal 17 Juni 1989 serta bukti tambahan berupa kwitansi pelunasan jual beli atas bangunan sengketa tersebut, Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa telah terbukti menurut hukum bahwa bangunan sengketa adalah sah milik Yasin Santoso suami dari Penggugat / Pembanding;  
"Menimbang pula bahwa, berdasarkan bukti P.3 berupa keterangan hak mewaris dari Notaris Wahyudi Santoso, SH. No. 022/KHW/XII/1995, membuktikan pula bahwa Penggugat / Pembanding adalah ahli waris dari Yasin Santoso;  
"Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa telah terbukti menurut hukum bahwa bangunan sengketa yang berdiri diatas tanah ex HGB No. 475/ Lingkungan Darmo III di Jalan Dr. Soetomo No. 103 Surabaya adalah sah milik alm. Yasin Santoso yang selanjutnya diwarisi oleh Penggugat/ Pembanding;

Hal. 17 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012



“Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Pasal 12 ayat (1, 2 dan 3) tentang perumahan dan Pemukiman Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian rumah oleh bukan pemilik harus ada ijin dari pemilik baik dengan sewa atau bukan sewa yang dituangkan dalam perjanjian tertulis;

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan ternyata Tergugat/ Terbanding tidak pernah meminta ijin pada Penggugat/ Pembanding selaku ahli waris sah dari pemilik bangunan sengketa, sehingga Majelis berpendapat penghunian, penguasaan bangunan sengketa adalah melawan hukum;

Bahwa pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/ Pengugat Rekonvensi sangat keberatan, dengan alasan:

- 1.1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya menentukan rumah sengketa telah terbukti menurut hukum bahwa bangunan sengketa adalah sah milik Yasin Santoso suami dari Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi, hanyalah didasarkan menurut penilaian subyektif semata, tidak obyektif (keperpihakan) dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang bersengketa dan tidak memuat alasan dan dasar putusan maupun pasal-pasal yang dijadikan dasar untuk mengadili sebagaimana ditentukan dengan tegas dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang bunyinya “Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan juga memuat pasal tertentu dari perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;
- 2 Bahwa rumah yang terletak di Jalan Dr. Soetomo No. 103 Surabaya atau Jalan Dr. Soetomo No. 103 atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya yang dikenal “Wisma Semeru I” yang dijadikan objek sengketa berdiri diatas tanah *ex eigendom verponding* No. 17.221, 17.222 dan 17.326 seluas 1.401 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 381 tanggal 18 November 1967 atas nama Kwe Hong Lan Nio, kemudian pada tanggal 18 18 -11-1967 didaftarkan konversinya dan terbit Sertifikat Hak Guna





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bangunan No. 475 / Lingkungan Darmo III Surat Ukur tanggal 18 -11-1967 No. 381 atas nama Kwe Hong Lan Nio yang berakhir haknya tanggal 23 September 1980, selanjutnya berdasarkan dihibahkan kepada Irawan Nurtanio berdasarkan Akta Hibah Nomor 7 tertanggal 1 Februari 1977 yang dibuat dihadapan Kho Boen Tian Notaris di Surabaya, selanjutnya Irawan Nurtanio menjual bangunan rumah sengketa kepada Jasin Santoso berdasarkan Akta Perjanjian ikatan jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah ex SHGB Nomor 475 / Kelurahan Darmo III, sedangkan Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Tergugat Konvensi menguasai/ menempati tanah dan rumah objek sengketa sejak tahun 1959 berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor: 701/KR/59 tanggal 10 Desember 1959 ( Vide bukti T-1 dan T-2) yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan Surabaya yang diperjelas dengan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Jawa Timur Nomor : 570.35-1716 tanggal 18 Februari 2008 ( Vide bukti T-3 ), maka dengan fakta hukum tersebut berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat dan Pasal 13 ayat (1) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak atas tanah asal konversi hak barat , maka terhadap objek tanah Ex Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 475 / Lingkungan Darmo III Surat Ukur tanggal 18 -11-1967 No. 381 atas nama Kwe Hong Lan Nio, yang berakhir haknya tanggal 23 September 1980, maka terhitung sejak tanggal 24 September 1980 sudah berstatus dikuasai negara, sedangkan mengenai bangunan rumah objek sengketa faktanya telah dikuasai / ditempati Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi sejak tahun 1959 maka dengan diterbitkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor: 701/KR/59 tanggal 10 Desember 1959 sampai sekarang ini menunjukkan bangunan rumah objek sengketa bukanlah milik Kwe Hong Lan Nio maupun Irawan Nurtanio bahkan Irawan Santoso melainkan berstatus dibawah penguasaan Pemerintah Daerah (vide Pasal 13 a PP No. 55 Tahun 1981 tentang

Hal. 19 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan atas PP Nomor 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan);

- 3 Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan pada angka 1.2 di atas, rumah objek sengketa yang terletak di Jalan Dr. Soetomo No. 103 Surabaya atau Jalan Dr. Soetomo No. 103 atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya yang dikenal "Wisma Semeru I" ditempati oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi sejak tahun 1959 berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor: 701/KR/59 tanggal 10 Desember 1959 (vide bukti T-1) yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan Surabaya yang dipertegas pula dengan Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya Nomor: 16/ 2009 tanggal 09 Pebruari 2009 (vide bukti T-3) dan berdasarkan keterangan jawaban Turut Tergugat I bahwa Turut Tergugat I menempati rumah sengketa sejak tahun 1970 atas perintah Kapolda Jatim saat itu dan Saksi Sukandar sebagai Pegawai Negeri Sipil sejak 1982 sampai dengan tahun 1976 menempati penginapan bagian belakang atas perintah Kapolda Jatim bersama Turut Tergugat I mengurus kedatangan tamu-tamu diluar daerah diperkuat dengan keterangan saksi Suhadi dan Muntamah serta saksi Lilik Ning S., dapat ditarik kesimpulan bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Bangunan antara Irawan Nurtanio selaku penjual rumah sengketa yang terletak di Jalan Dr. Soetomo No. 103 Surabaya atau Jalan Dr. Soetomo No. 103 atau Jalan Indragiri No. 1 Surabaya dengan Jasin Santoso selaku pembeli tanggal 17 Juni 1989 Nomor: 99 yang dibuat di hadapan Tantien Bintarti, SH. Notaris di Sidoarjo walaupun dilengkapi kwitansi pelunasan ternyata hanya bersifat formalitas belaka (Proforma) apalagi ditentukan dengan tegas dalam Pasal 4 disebutkan pada saat pembayaran lunas uang harganya tersebut diatas oleh pihak kedua, maka kedua belah pihak mengikat diri untuk menandatangani akta jual beli yang resmi antara mereka, namun sampai sekarang ini belum dibuat Akta Jual beli berarti tidak ada levering terhadap rumah sengketa yang dijadikan obyek jual beli, sehingga Akta Perjanjian Ikatan Jual beli Bangunan rumah sengketa (bukti P.1) tidak



- dapat dipergunakan alas hak bagi Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi untuk mewarisi rumah objek sengketa;
- 4 Bahwa mengingat Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi terbukti tidak memiliki alas hak untuk mewarisi rumah objek sengketa, maka tidak terbukti pula ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat atas penguasaan / penghunian rumah objek sehingga sangat keliru jika Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat diharuskan meminta ijin kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi dengan segala konsekuensi hukumnya dengan menerapkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Pasal 12 ayat (1, 2 dan 3 ) tentang perumahan dan Pemukiman Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian rumah oleh bukan pemilik;
- 5 Mengingat alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya jelas tidak dapat dipertahankan lagi, sehingga amar putusan angka 1 sampai dengan angka 5 harus dibatalkan;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum tentang konsinyasi pemberian ganti rugi objek rumah sengketa, dengan alasan sebagai berikut:
- 2.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat ( 1 ) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat ditegaskan pada intinya " Tanah-tanah bekas hak Guna Bangunan asal konversi hak barat jelas tidak dapat diberikan kepada bekas pemegang hak, sepanjang tidak digunakan untuk proyek-proyek untuk penyelenggaraan kepentingan umum dapat diberikan kepada pihak yang nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah, maka terhadap pemohon baru tersebut berkewajiban menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku " berdasarkan ketentuan hukum tersebut

Hal. 21 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012



Pemohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat Konvensi yang nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah atas tanah dan bangunan rumah sengketa sejak tahun 1959 berhak mendapatkan prioritas untuk diberikan hak dengan kewajiban penyelesaian soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, kemudian dengan ketentuan hukum tersebut Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi mengajukan permohonan hak baru atas tanah *ex eigendom verponding* No. 475 / Kelurahan Darmo III Jl. Dr. Soetomo No. 103 Surabaya atau Jl. Indragiri No. 1 Surabaya yang telah mendapat Rekomendasi Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Timur (vide bukti T-3) dan untuk menyelesaikan mengenai bangunan rumah sengketa yang dikenal Wisma Semeru I Pemohon Kasasi /Terbanding/Tergugat Konvensi meminta bantuan PT. Sucopindo Appraisal Utama Surabaya untuk melakukan pemeriksaan kondisi dan harga wajar bangunan rumah sengketa yang telah direnovasi tahun 1989 oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi dengan metode kalkulasi biaya (*cost approach*) diperoleh hasil nilai aktiva harga wajar sebesar Rp 239.221.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh satu ribu Rupiah) (vide bukti T-4) sebagai dasar untuk menyelesaikan soal bangunan rumah sengketa sebagai bentuk ganti kerugian yang ditawarkan kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi yang dianggap sebagai bekas pemegang hak;

- 2.2. Bahwa konsinyasi yang dilakukan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi bukanlah akibat adanya hubungan hutang piutang sebagaimana diatur dalam Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUHPerdara, melainkan sebagai bentuk itikad baik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi dalam upaya menyelesaikan bangunan rumah dengan cara memberikan ganti kerugian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13 ayat (2) Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 dan kalau dicermati Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 03/Kons/2009/PN.Sby tanggal 4 November 2009 yang pada dasarnya memerintahkan Panitera



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Surabaya untuk menerima uang sebesar Rp239.221.000,00 untuk ditawarkan kepada Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Kompensi, jika tidak diterima Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat Konvensi, maka uang tersebut akan dikonsinyasikan/ disimpan di Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dan sebelumnya Pemohon diwajibkan untuk mengajukan permohonan pengesahan konsinyasi tersebut di Pengadilan Negeri Surabaya, walaupun Pemohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat Konvensi telah mengajukan permohonan pengesahan konsinyasi dan telah mendapat penetapan Nomor: 224/Pdt.P/2010/PN.Sby., tanggal 6 Mei 2010 ( Vide bukti P-18 ) anehnya hasil permohonan pengesahan Konsinyasi tersebut tidak diterima (N.O) dengan pertimbangan Pengadilan tidak berwenang memeriksa dan mengadili permohonan penetapan (*voluntair*) hak atas tanah tanpa adanya sengketa atas tanah tersebut (vide putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri halaman 17 ) ; Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya tersebut jelas tidak tepat dan membingungkan serta merugikan Pemohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat Konvensi karena Permohonan pengesahan konsinyasi yang diajukan jelas bukan penetapan (*voluntair*) mengenai hak atas tanah, melainkan permohonan pengesahan ganti kerugian rumah dalam bentuk uang sebanyak Rp239.221.000,00 yang tujuannya hanya untuk ditawarkan yang berdiri di atas rumah yang tidak dijadikan objek sengketa yang diajukan berdasarkan petunjuk sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 03/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009 (vide bukti T- 9), maka dengan fakta hukum tersebut menunjukkan Pengadilan Negeri Surabaya telah tidak konsisten dalam memberikan penetapan konsinyasi;

- 2.3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana putusan halaman 21 menjelaskan "prosedur konsinyasi yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding dalam ganti rugi kepada Penggugat/Pembanding adalah keliru oleh karena konsinyasi hanya diperuntukan untuk suatu kewajiban pembayaran atas suatu kuajiban hukum yang sudah jelas status hukumnya apakah itu

Hal. 23 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012

### Disclaimer

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





akibat dari pembebasan atau pencabutan suatu hak beralasan hukum dan prinsip peralihan hak adalah harus berdasarkan hukum dalam arti harus ada kesepakatan kedua pihak, bukan atas dasar pemaksaan kehendak atau sepihak”, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut hanya berdasarkan pendapat subyektif tanpa didasarkan ketentuan hukum yang mengaturnya, bertentangan dengan ketentuan pasal 50 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

2.3. Bahwa perlu mendapat perhatian, pemberian ganti rugi yang ditawarkan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi sebagaimana diuraikan pada sub angka 2.1 dan 2.2 diatas sebenarnya merupakan bentuk itikad baik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi untuk menguntungkan Termohon kasasi/ Pembanding/ Penggugat Konvensi, tetapi Termohon kasasi/ Pembanding/Penggugat Konvensi tidak menerima pemberian ganti rugi yang ditawarkan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi adalah merupakan sikap yang tidak mau diuntung karena:

2.4.1. Rumah sengketa yang ditempati Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi sejak tahun 1959 maka dengan diterbitkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor: 701/KR/59 tanggal 10 Desember 1959 sampai sekarang ini menunjukkan bangunan rumah objek sengketa bukanlah milik Kwe Hong Lan Nio maupun Irawan Nurtanio bahkan Irawan Santoso melainkan berstatus di bawah penguasaan Pemerintah Daerah i.c. Pemerintah Kota Surabaya (vide pasal 13 a PP No. 55 Tahun 1981 tentang perubahan atas PP Nomor 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan);

2.4.2. Kalau Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi berdalih berhak mewarisi rumah sengketa dari Jasin Santoso yang selama hidupnya pernah membeli rumah sengketa dari Irawan Nurtanio sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Bangunan tanggal No. 99 tanggal 17 Juni 1989 yang dibuat



dihadapan Tantien Bintarti, SH. Notaris di Sidoarjo walaupun dilengkapi kwitansi pelunasan ternyata hanya bersifat formalitas belaka apalagi ditentukan dengan tegas dalam pasal 4 disebutkan pada saat pembayaran lunas uang harganya tersebut diatas oleh pihak kedua, maka kedua belah pihak mengikat diri untuk menandatangani akta jual beli yang resmi antara mereka, namun sampai sekarang ini tidak ada Akta Jual beli dimaksud dan tidak ada levering terhadap rumah sengketa yang dijadikan objek jual beli melainkan ditempati oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi sampai sekarang ini, dengan demikian sudah amat jelas membuktikan jelas bahwa Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi belum bahkan tidak mempunyai alas hak untuk mewarisi rumah objek sengketa;

3. Bahwa rumah objek sengketa yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi sejak tahun 1959 sampai sekarang ini berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) digunakan bukan untuk kepentingan pribadi melainkan untuk kepentingan dinas Kepolisian (Polri) dan dalam permohonan Kasasi *a quo* Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi tidak ada maksud untuk mempengaruhi proses pembuktian hukum, tetapi hanya sekedar mengingatkan bahwa apabila hukum di negeri ini masih dapat ditegakkan secara obyektif, diharapkan Majelis Hakim Agung Pemeriksa Perkara ini dalam memberikan putusan yang berpijak pada kepastian, kemanfaatan dan keadilan dengan mengutamakan kepentingan yang lebih besar yaitu kepentingan bangsa dan negara dari pada kepentingan pribadi;

- 2.5 Mengingat alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya , angka 6, 7 dan 8 harus dibatalkan;

## Dalam Rekonvensi

Hal. 25 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012



3. Bahwa dalam rekonvensi, *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana putusan halaman 21 alinea terakhir sampai halaman 22 baris pertama hanya memberikan pertimbangan apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama tentang gugatan Rekonvensi ini sudah tepat dan benar dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri, tanpa menyebutkan alasan dan dasar hukum dimana letak ketepatan dan kebenarannya adalah merupakan suatu bentuk pertimbangan hukum yang tidak berkualitas dan tidak dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum, oleh karenanya tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

**Alasan Kasasi Pemohon Kasasi II:**

1. Bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara ini pada tingkat banding telah salah dalam penerapan *Judex Juris* berkaitan dengan pemeriksaan perkara dan atau setidaknya-tidaknya telah tidak menjalankan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan perkara ini khususnya gugatan Penggugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, serta Majelis Hakim pemeriksa perkara ini pada tingkat banding, telah tidak cermat dalam meneliti berkas perkara termasuk tidak cermat dalam meneliti fakta yuridis dan data yuridis serta objek sengketa;
2. Bahwa Majelis Hakim pada tingkat banding telah salah penerapan *Judex Juris* disini mendasarkan pertimbangan hukum antara lain:
  - a. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terbanding/Turut Tergugat II adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi Pertanahan, maka sepatutnya Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai Pihak dari perkara ini;
  - b. Bahwa sesuai dengan Pasal 1,2, 3 dan 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terkait Keputusan Tata Usaha Negara dari Pemohon Kasasi semula Terbanding/Turut Tergugat II *in casu* Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 475/Lingkungan Darmo III yang berhak menyatakan cacat hukum dan tidak berlaku adalah kewenangan mutlak Peradilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa dengan demikian amar pertimbangan hukum dan amar putusan perkara ini yang telah diputus oleh Majelis Hakim tingkat banding secara yuridis harus dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim Agung memeriksa perkara tingkat kasasi dan kemudian gugatan ini harusnya dinyatakan ditolak karena objek gugatan yang tertuju kepada Pemohon Kasasi semula Terbanding/Turut Tergugat II merupakan kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili dan memutusnya;
2. Bahwa Majelis Hakim pada tingkat banding telah salah penerapan *Judex Juris* disini mendasarkan pertimbangan hukum antara lain:
- Setelah melewati tanggal 23 September 1980 masa berakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 475/Lingkungan Darmo III, tanah objek sengketa otomatis menjadi tanah Negara sesuai dengan Keppres No. 32 Tahun 1979 yang intinya mengatur tanah Hak Guna Bangunan asal konversi hak barat jangka waktunya akan berakhir tanggal 24 September 1980 dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan No., 475/Lingkungan Darmo III, Surat Ukur No. 381 tanggal 18 November 1967, seluas 1.401 M2 terletak di Jalan Raya Dr. Sutomo No. 103 Surabaya dinyatakan tidak berlaku lagi;
  - Selain dari hal tersebut jika terbukti tanah objek sengketa termasuk tanah asset POLRI maka tanah obyek sengketa harus dilindungi hak kepemilikannya dari pihak manapun karena merupakan tanah asset Pemerintah Republik Indonesia;

### **Pertimbangan Hukum:**

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

### **mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II:**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya telah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

Hal. 27 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan objek sengketa meskipun sertifikat HGB yang baru masih belum terbit, sedangkan kedudukan Tergugat atas objek sengketa adalah sebagai penghuni yang tidak memiliki izin dari Penggugat sebagai pemilik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1, 2 dan 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman *jo* Pasal 14 PP Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh bukan Pemilik;
- Bahwa selain itu selama pemeriksaan di persidangan tidak terdapat bantahan oleh Penjual *in casu* Irawan Nurtanio mengenai terjadinya peralihan hak atas objek sengketa melalui jual beli antara Irawan Nurtanio dengan suami Penggugat yaitu Jasin Santosa sehingga telah benar objek sengketa adalah milik sah Penggugat dan perbuatan Tergugat menguasai (menghuni) objek sengketa tanpa izin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa alasan-alasan kasasi selain dan selebihnya merupakan pengulangan yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi **II. KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TIMUR I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA** 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:**





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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **I. KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA DAERAH JAWA TIMUR II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA** tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **31 Juli 2013** oleh **Dr.H. Abdurrahman, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.**, dan **Dr.H. Habiburrahman, MHum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para

Anggota tersebut dan dibantu oleh **Endang Wahyu Utami, SH.,MH.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

ttd/ Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.

ttd/ Dr.H. Habiburrahman, MHum.

Ketua Majelis

ttd/ Dr.H. Abdurrahman, SH.,MH.

Biaya-biaya :

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

Panitera Pengganti

ttd/

Endang Wahyu Utami, SH.,MH.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
an Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.  
NIP 1961 0313 1988 03 1003

Hal. 29 dari 29 Hal. Putusan Nomor 3224 K/Pdt/2012