



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **Ny. WINANTI**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Nomor 20 Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi;
2. **IRWAN SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Nomor 28 Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kab. Banyuwangi, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Trio Sugianto, S.H., M.H. berkantor di Jalan Sultan Agung, Nomor 120, Jember, Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

L a w a n:

1. **Hj. KURIYATUN**;
2. **Hj. MARSUKNI DAHLAN**, keduanya bertempat tinggal di Lingkungan Kopenbaya, Kelurahan Giri, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi, keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oesnawi, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mendut Nomor 5-6, Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah darat tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3028/Desa Genteng Kulon, yang terletak di Jalan Raya Gajah Mada Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi;
2. Bahwa diatas tanah tersebut berdiri beberapa bangunan/petak toko diantaranya:
  - Petak Toko terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 20 (toko ini terdiri dari 2 (dua) petak tetapi dijadikan satu nomor yaitu Nomor 20) dihuni dan disewa oleh Tergugat I Ny. Winanti;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 2779/K/Pdt/2013 tentang permohonan penghapusan hak milik yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap objek perkara berupa rumah tinggal yang beralamat di Jalan Korpri No. 10, Kelurahan Korpri, Kecamatan Korpri, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur.

Irwan Santoso;

3. Bahwa sewa menyewa atas petak toko Nomor 20 maupun Nomor 28 antara Penggugat sebagai Pemilik dan Tergugat I dan Tergugat II selaku Penyewa terjadi sejak ± 1980 sampai sekarang, dilakukan dengan cara sewa dan bayar tiap bulan tanpa ada ikatan kontrak secara tertulis dengan jangka waktu tertentu;
4. Bahwa dalam perkembangannya lebih lanjut, besaran uang sewa tiap bulannya sudah tidak memadai, sehingga Penggugat selaku Pihak yang menyewakan telah memberi tahu secara lisan maupun dengan surat pada Tergugat I dan Tergugat II selaku Penyewa, agar besaran uang sewa disesuaikan dengan keadaan yang berlaku sekarang dan sewa menyewanya harus diikat dengan perjanjian tertulis (secara kontrak) sebagaimana ditentukan Pasal 12 ayat (3) dan (4), Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;
5. Bahwa besaran uang sewa yang diminta Penggugat per tahunnya Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan untuk tahap pertama lamanya kontrak selama 3 (tiga) tahun dengan catatan uang kontrak harus dibayar sekaligus dan tunai;
6. Bahwa perundingan cara musyawarah mengenai hal tersebut telah dilakukan beberapa kali, berjalan alot dan hasil akhirnya Para Tergugat menolak permintaan Penggugat;
7. Bahwa Tergugat I maupun Tergugat II sudah tidak membayar uang sewa terhitung sejak bulan April 2011;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terdapat cukup alasan apabila Penggugat minta kepada Para Tergugat untuk mengosongkan toko sengketa tersebut dan menyerahkan kunci toko dengan cara yang baik kepada Penggugat;
9. Bahwa apabila gugatan Penggugat dapat dikabulkan dan Tergugat I dan Tergugat II lalai mematuhi apa yang telah diputuskan Hakim, mohon Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp230.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya;
10. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan bukti formil yang kuat, mohon putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat I dan Tergugat II;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

#### 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

- yang menjadi sengketa, cq Toko terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 20 dan Nomor 28, Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi adalah milik sah Penggugat;
3. Menyatakan putus hubungan sewa menyewa atas Toko Nomor 20 dan Nomor 28 yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 20 dan Nomor 28 tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II selaku Penyewa dengan Para Penggugat selaku pihak yang menyewakan;
  4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan toko sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada Para Penggugat;
  5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat I dan Tergugat II lalai mentaati putusan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
  7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;

Subsida:

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Banyuwangi berpendapat lain, mohon putusan yang adil;

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

Dalam Rekonsvansi:

1. Bahwa apa yang terurai dalam dalil konvensi, mohon dianggap masuk dalam dalil Rekonsvansi;
2. Bahwa orang tua Penggugat Rekonsvansi menguasai dan menepatinya tanah dari bagian objek sengketa tersebut yang benar merupakan tanah Negara, yang mendirikan bangunan dua petak toko sejak tahun 1941 (seizin lesan dari 2 pemilik asal tanah tersebut) kemudian direnovasi sendiri oleh orang tua maupun Para Penggugat Rekonsvansi sendiri dan digunakan/difungsikan sampai sekarang. Dalam gugatan konvensi, Tergugat Rekonsvansi menyatakan (*vide*) dua petak toko yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 20 & Nomor 28 adalah miliknya. Bahwa perihal yang demikian merupakan suatu perbuatan melawan hukum & upaya perampasan hak atas ke 2 objek toko tersebut dari Para Tergugat. Bahwa orang tua Tergugat Rekonsvansi tidak pernah membangun toko atau bangunan apapun diatas tanah objek

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

#### 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 rekonsvansi kepada Para Penggugat Rekonsvansi agar/untuk menyerahkan dua petak toko yang dikuasai Penggugat Rekonsvansi (dalam perjanjian yang telah disodorkan pada Para Tergugat) sudah merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa perjanjian sewa menyewa tanah objek sengketa secara lisan antara orang tua Para Tergugat Rekonsvansi dengan orang tua Penggugat-Rekonsvansi (Ny.Winanti) sejak tahun 1941, kemudian perjanjian sewa menyewa lisan terhadap tanah tersebut semula sewanya ditarik oleh pemilik dari kota Jember, berikutnya pindah kepada pemilik asal (II) dari daerah Kalisat (keduanya dilaksanakan pesuruh dalam penagihan sewa tanah tsb sering ganti petugas-petugasnya hingga Para Penggugat Rekonsvansi tidak ingat satu persatunya) dan yang terakhir dengan orang tua Tergugat Rekonsvansi I dan diganti Para Tergugat Rekonsvansi dari tahun 1980 sampai sekarang;
4. Bahwa adanya pengakuan Para Tergugat Rekonsvansi dalam gugatan konvensi, bahwa physic dua petak toko tersebut miliknya sehingga merusak citra dan reputasi Para Penggugat Rekonsvansi selaku pedagang sehingga dampak negatifnya meluas dan menimbulkan kerugian, baik materiil maupun immateriil;
5. Bahwa kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonsvansi kekurangan pelanggan (konsumen) ditentukan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
6. Bahwa akibat gugatan tersebut, Para Penggugat Rekonsvansi telah mengeluarkan biaya untuk membayar honor Pengacara (*lawyer*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk tingkat Peradilan pertama;
7. Bahwa akibat gugatan tersebut yang berasal dari Tergugat Rekonsvansi hingga menimbulkan usaha Para Tergugat pada dua toko tersebut menjadi berkurang omzetnya, para pelanggan menganggap toko tersebut bermasalah dan segan untuk beli di kedua toko tersebut;
8. Bahwa oleh karena gugatan Para Tergugat Rekonsvansi terhadap dua petak toko milik Para Tergugat Rekonsvansi yang senyatanya tidak termasuk dalam objek perjanjian sewa menyewa;  
Bahwa menurut dalil gugatan Para Tergugat Rekonsvansi mendalilkan perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dilakukan pada tahun 1980 objeknya adalah tanah, tidak termasuk dua petak toko yang terletak di Jalan Raya Gajah Mada Nomor 20 & Nomor 28. Toko tersebut bukan milik Para Tergugat Rekonsvansi. Kenyataan yang demikian sudah dilaksanakan terus menerus dan akhirnya dalil tersebut diubah-ubah sendiri oleh Para Tergugat Rekonsvansi;  
Bahwa dengan Para Tergugat Rekonsvansi mendalilkan yang demikian secara mutatis mutandis Para Tergugat Rekonsvansi dapat di klarifikasikan

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

#### 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

putusan.mahkamahagung.go.id

rangka Pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak Barat;

2. Peraturan Pemerintah RI Nomor 34 Tahun 1997;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
4. PP 10 Tahun 1961 tentang pemberian atau pembaruan suatu hak;
5. Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang-tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah;

Bahwa tindakan Para Penggugat jelas-jelas salah tidak sesuai melanggar adanya ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2001; PP Nomor 58 Tahun 2001 dan HAM;

9. Bahwa oleh karena objek gugatan Para Tergugat Rekonvensi yang sewenang-wenang dengan mendalilkan dengan memaksa pemilik aslinya dengan fakta yang benar adalah bukan miliknya maka ia wajib memberi ganti kerugian immateriil ditentukan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
10. Bahwa karena Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan pemberian hak terhadap tanah objek sengketa yang merupakan tanah Negara, sehingga menurut ketentuan hukum pertanahan, untuk mengajukan permohonan pemberian hak, harus diberi prioritas paling utama pada yang menguasai tanah negara tersebut, justru BPN Banyuwangi tidak mempunyai kekuatan hukum hingga memproses permohonan hak yang diajukan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak pernah menguasai tanah negara tersebut dan penerima sewa dari Para Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa oleh karena proses pemberian hak (sedemikian ini) dari negara atas tanah *a quo* tersebut cacat hukum dan cacat administrasi;

Bahwa dikarenakan adanya kesalahan tsb penerbitan Sertifikat Nomor 3028/ds Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi maka wajib dibatalkan pemberian hak atas tanah tersebut, dan yang benar diberikan kepada Para Penggugat Rekonvensi yang paling berhak;

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

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. a. Menyatakan sebagai hukum perjanjian sewa menyewa secara lisan antara Para Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi adalah objeknya tanah yang terurai dalam sertifikat pengajuan baru Hak Milik Nomor 3028/Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi;
- b. Menyatakan sebagai hukum bahwa SHM Nomor 3028/Desa Genteng

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

#### 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 menyatakan sebagai hukum bahwa bangunan dua petak toko di Jalan Raya

Gajah Mada, Nomor 20 & Nomor 28, Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi adalah benar milik sah Para Penggugat Rekonvensi;

4. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah yang di atasnya didirikan bangunan dua petak toko adalah benar dahulu tanah negara yang dikuasai dan dinikmati oleh orang tua Para Penggugat Rekonvensi kemudian diteruskan pada Para Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1941 sampai sekarang;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum mengajukan gugatan untuk menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Para Tergugat Rekonvensi yakni dua petak toko milik Para Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum, karena toko tersebut milik Para Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng ganti kerugian karena Para Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan honor Pengacara (*lawyer*) dalam persidangan tingkat pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara kontan dan tunai;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng ganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi akibat kehilangan pelanggan (konsumen) ditentukan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara kontan dan tunai;
8. Menyatakan sebagai hukum bahwa apabila Para Tergugat Rekonvensi -tidak membayar ganti kerugian tersebut maka Penggugat menggunakan hak *retenti* untuk menahan tanah milik;  
Bahwa Tergugat Rekonvensi yang di atasnya dibangun dua petak, ruko yang terletak di Jalan Raya Gajah Mada Nomor 20 & Nomor 28, Desa Genteng -Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara kontan dan tunai;
10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari, apabila Para Tergugat Rekonvensi tidak mematuhi putusan perkara ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Menyatakan sebagai hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3028/Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi tidak mempunyai kekuatan Hukumnya;

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

### 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)



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banyuwangi telah memberikan Putusan Nomor 125/Pdt.G/2011/PN Bwi. tanggal 12 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara/Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah berikut bangunan toko yang berdiri di atasnya yang menjadi sengketa *cq* Toko terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 20 dan Nomor 28 Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi adalah milik sah Penggugat;
3. Menyatakan putus hubungan sewa menyewa atas Toko Nomor 20 dan Nomor 28 yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 20 dan Nomor 28 tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II selaku Penyewa dengan Penggugat selaku pihak yang menyewakan;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan toko sengketa tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp344.000,00 (tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 464/PDT/2012/PT SBY. tanggal 10 Desember 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 4 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 April 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 125/Pdt.G/2011/PN Bwi. *juncto* Nomor 464/PDT/2012/PT SBY. *juncto* Nomor 03/Pdt.Kas/2013/PN Bwi. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 April 2013;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pembanding kasasi telah diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 15 Mei 2013, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 28 Mei 2013;

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

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

1. Bahwa pemberitahuan putusan oleh Jurusita dan Kantor Pengadilan Negeri Banyuwangi, via Pengadilan Negeri Jember atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi kepada Pemohon Kasasi pada hari Kamis tanggal 4 April 2013, kemudian pernyataan permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi tanggal 17 April 2013, dan memori kasasi diajukan tanggal 29 April 2013 sehingga masih dalam tenggang waktu menurut Pasal 47 ayat (1) Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi tetap menolak pertimbangan hukum *Judex Facti*, karena salah menerapkan hukum, kecuali diakuinya dalam memori kasasi ini;
3. Pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan perkara gegabah dan dangkal, sehingga memberi kesimpulan yang keliru dan salah. *Judex Facti* begitu mudah, tidak memberi pertimbangan hukum terhadap memori banding dengan alasan tidak ada hal baru yang perlu dipertimbangkan, membuktikan mutu dan kualitas *Judex Facti* diragukan; *Judex Facti* tidak sungguh-sungguh mencermati, menggali makna memori banding yang diajukan Para Pemohon Kasasi, sehingga kejujuran, kebenaran dan rasa keadilan yang diharapkan tidak tercapai;
4. Bahwa oleh karena *Judex Facti* menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi, Perkara Nomor 125/Pdt.G/2011/PN Bwi., sehingga dalam memori kasasi ini haruslah dicermati pertimbangan hukum dalam putusan tersebut;
5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam pertimbangan hukumnya menekankan apakah Para Penggugat/Para Termohon Kasasi adalah pemilik tanah dan bangunan toko yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 20 dan Nomor 28, Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi;

Bahwa majelis hakim tersebut berkesimpulan bahwa Para Penggugat/Para

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

#### 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 Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, dengan

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3028, Desa Genteng Kulon, luas 1090 m<sup>2</sup> (seribu sembilan puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 05-05-2003 Nomor 00020/Genteng Kulon/2003. Pertimbangan hukum tersebut diakui Pemohon kasasi bahwa benar tanah tersebut milik Para Termohon Kasasi karena mewaris dari orang tua angkatnya;

6. Pertimbangan hukum lebih lanjut bahwa tanah tersebut berasal dari tanah hak barat yaitu *Eigendom Verponding* Nomor 928 atas nama: Nv. Rylpellerij Liem Hway Gie dan pada tahun 1970 dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Desa Genteng Kulon, atas nama NV. Rypellerij Leem Hway Gie. Kemudian pada tahun 1970 juga tanah tersebut dijual oleh pemiliknya kepada H. Bahrawi AL. H. Marwijah, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Oktober 1970 Nomor 29/1970 dibuat oleh dan di hadapan Camat/PPAT Kecamatan Genteng. Setelah itu diwariskan kepada Penggugat I sebagai anak angkatnya;

Bahwa kemudian oleh Penggugat I dimohonkan menjadi hak milik sehingga terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3028/Desa Genteng Kulon atas nama Penggugat I (Terbanding I/Termohon Kasasi I). Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakpastian hak. Karena jual beli tersebut tidak dapat diikutsertakan dengan bangunan petak bangunan toko milik orang tua Para Pemohon Kasasi. Bangunan tersebut bukan dibangun oleh Para Termohon Kasasi I dan II tetapi orang tua Para Pemohon Kasasi pada tahun 1955-1956, sesuai kesepakatan pihak yang menyewa dengan orang tua Para Pemohon Kasasi. Dengan demikian jual beli tanah berikut bangunan yang ada sudah termasuk jual beli bangunan milik orang lain/Para Pemohon Kasasi, perihal tersebut adalah batal demi hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara ataupun ditegaskan pula pada Pasal 1576 KUHPerdara;

7. Pertimbangan hukum lebih lanjut pada putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi, Reg. Nomor 125/PdtG/2011/PN Bwi., halaman 25 ketiga dari atas dikatakan "Menimbang, bahwa oleh karena tanah tersebut berasal dari hak barat, maka waktu dilakukan jual beli terhadap tanah tersebut juga termasuk segala yang ada di atasnya termasuk bangunan toko-toko yang berdiri di atasnya";

Pertimbangan hukum tersebut tetap ditolak oleh Para Pemohon Kasasi dengan konstruksinya tidak benar, karena salah menerapkan hukum. Untuk itu perlu diberi keberatan dan argumentasi hukum sebagai berikut: Dengan berlakunya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang Undang Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Gedung Ronggomenit  
puskan: Dengan mencabut:

1. "*Agrarische Wet*" (Staatsblad 1870 Nomor 55) sebagai yang termuat dalam Pasal 51 "*Wet op de Staatinrichting van de Nederlands Indie*" (Staatsblad 1925 Nomor 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat kainnya dari pasal itu;
2. a. "*Domeinverklaring*" tersebut dalam Pasal 1 "*Agrarisch besluit*" Staatsblad 1870 Nomor 118);  
b. "*Algemene Domeinverklaring*" tersebut dalam Staatsblad 1875 Nomor 119 A;  
c. "*Domeinverklaring* untuk Sumatera" tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1874 Nomor 94f;  
d. "*Domemveidaring* untuk kerisedenan Menado" tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1877 Nomor 55;  
e. "*Domeinverklaring* untuk residentie Zuiden en Oosterafdeling L.Borneo" tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1872 Nomor 117 ) dan Peraturan pelaksanaannya;
3. *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 Nomor 29 (Staatsblad 1872 Nomor 117) dan Peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini;  
Dengan demikian maka pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa oleh karena tanah tersebut berasal dari hak barat, maka waktu dilakukan jual beli terhadap tanah tersebut juga termasuk segala yang ada di atasnya termasuk bangunan toko-toko yang berdiri di atasnya, sudah dipatahkan dan dilumpuhkan;

Bahwa dalil tersebut masuk kategori penerapan hukum keliru dan tidak benar. untuk semua bentuk peralihan hak atas tanah setelah tanggal 24 September 1960 harus tunduk dan taat terhadap ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta semua peraturan pelaksanaannya;

8. Berdasarkan pasal 5 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

#### 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. **Salinan gugatan** "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sistem pertanahan Indonesia bukan vertikal tetapi horisontal sehingga orang mempunyai tanah belum tentu mempunyai bangunan toko-toko yang berdiri di atasnya;

Berdasarkan uraian di atas maka segala bentuk peralihan hak khusus jual beli tanah dan bangunan yang terurai dalam gugatan Para Penggugat/Para Termohon Kasasi menjadi batal demi hukum, karena pengalihan dalam bentuk jual beli bangunan toko-toko milik part Pemohon Kasasi tanpa persetujuan Para Pemohon Kasasi, sehingga melanggar Pasal 1471 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga? Untuk kerugian dimaksud secara otomatis berlaku Surat Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1977 tentang Uang Pengganti Tempat, ditetapkan sebesar 40% (empat puluh persen) dari harga tanah. Untuk penafsiran harga tanah dimaksud akan ditafsir oleh Kepala Panitera Pengadilan, Kepala Urusan Perumahan, dan Dinas Pekerjaan Umum, setempat;

9. Bahwa pertimbangan hukum lebih lanjut oleh *Judex Facti* salinan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Register Nomor 125/Pdt.G/2011/PN Bwi. halaman dua puluh lima (25) alinea kedua dari bawah tetap ditolak karena tidak benar dikatakan "Menimbang, bahwa terhadap penolakan Para Tergugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah negara yang dikuasai dan dinikmati secara turun temurun oleh orang tua Para Tergugat dan mendirikan petak toko di atas tanah tersebut sejak tahun 1941 sampai sekarang, oleh karena tidak didukung oleh alat bukti, baik bukti surat maupun keterangan saksi maka penolakan yang demikian haruslah dikesampingkan";

Pertimbangan hukum demikian membuktikan *Judex Facti* tidak jujur, tidak fair I karena memihak kepada Para Termohon kasasi tanpa dasar hukum yang kuat, sehingga menimbulkan pertanyaan mengapa *Judex Facti* yang *ius curia novit*, memberi pertimbangan hukum yang pincang sehingga rasa keadilan ditinggalkan;

Bahwa untuk itu perlu diberi argumentasi hukum sebagai berikut: dikatakan *Judex Facti* bahwa dalil Para Pemohon Kasasi tidak didukung oleh alat bukti, baik bukti surat maupun keterangan saksi maka penolakan yang demikian harus dikesampingkan;

Hal ini membuktikannya Para Pemohon Kasasi mengajak pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk yang terhormat Hakim Agung yang akan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id  
Negeri Banyuwangi Register Nomor 125/Pdt.G/2011/PN Bwi., halaman sembilan belas (19) alinea kedua dari atas, Bukti Tertulis berupa:

- T-I berupa Kuitansi pembayaran sewa tanah (bukan sewa tanah dan bangunan petak toko) bagian bulan Oktober dari Erwan Santoso sebesar Rp.650 (enam ratus lima puluh rupiah) yang diberi tanda T-I;
- Berdasarkan bukti T-I tersebut *Judex Facti* seharusnya dapat memberi pertimbangan bahwa sewa menyewa sejak tahun 1941 adalah sewa menyewa tanah; tidak termasuk bangunan petak toko tersebut, karena dibangun oleh orang tua Para Pemohon Kasasi. Ternyata *Judex Facti* tutup mata hati nuraninya untuk Para Pemohon Kasasi dan membuka mata hati nurani sepenuhnya untuk Para Termohon Kasasi, hingga tidak menyentuk sama sekali bukti tulis tersebut dibawah ini:

T-4- Sampul pengajuan permohonan SKPT a/n. Irwan Santoso (pemohon kasasi II);

T-5- Surat Keterangan Nomor Kt.339/06.8/1978 yang dikeluarkan Kepala Desa dan diperkuat oleh Camat Genteng yang menerangkan bangunan toko, rumah, tanah yang digunakan tempat usaha merupakan milik Irwan Santoso sendiri (pemohon kasasi II);

T-6- Surat Pernyataan bertanggal 24-12-1998 yang dibuat dan ditandatangani oleh Irwan Santoso, diketahui Kepala Desa Gentengkulon dan Carnal Genteng (diberi tanda T-6);

T-7- Surat Permohonan pengajuan hak tanah Negara bekas *verponding* kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi bertanggal 24-12-1998 yang diajukan oleh Irwan Santoso ... diberi tanda T-7);

- Bukti-bukti tertulis tersebut dianggap seperti sampah yang dibuang begitu saja di keranjang sampah untuk dibakar agar tidak membekas dan tidak diketahui Pertimbangan hukum yang demikian timpang dan tidak seimbang sehingga menimbulkan ketidakadilan dan tidak imparsial;

10. Demikian pula *Judex Facti* menyatakan dalil Para Pemohon kasasi tersebut juga tidak didukung oleh keterangan saksi. Pertimbangan *Judex Facti* tersebut tidak benar, tidak jujur, tidak fair, tidak imparsial. Untuk itu diperlu dikemukakan keterangan saksi Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi salinan putusan halaman 20 alinea kedua dan bawah dalam Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi, Register Nomor 125/Pdt.G/2011/PN Bwi., sebagai berikut:

a. Saksi: H.M. Abdul Sukur;

- Bahwa saksi tahu rumah/toko (ruko) yang terletak di Jalan Gajah

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

### 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 (Anam) memperbaharui toko tersebut sebagai tukang dengan upah Rp750,00 (tujuh ratus lima puluh rupiah) per hari tetapi belum rampung 75% (tujuh puluh lima persen) per hari. Keterangan demikian membuktikan bahwa sewa menyewa dalam perkara ini adalah sewa menyewa tanah saja. Dalam kebiasaan di masyarakat sewa menyewa secara lisan itu tertuju pada sewa menyewa tanah;

a. Saksi: Nusa Putri;

- Pada akhir kesaksian dikatakan bahwa keadaan ruko waktu itu sudah ada tetapi keadaannya tidak bagus, kemudian dibangun oleh orang tua Pemohon eksekusi sehingga keadaannya sebagus sekarang. Keterangan saksi tersebut tidak mendapat pertimbangan hukum dari *Judex Facti*;

11. Bahwa oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak seimbang antara bukti Para Tergugat dengan Bukti Para Penggugat sehingga Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi, Register Nomor 125/Pdt.G/2011/PN Bwi., menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, dalam Bukunya *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, tahun 1975, halaman 129 dikatakan:

Pertimbangan hukum yang pincang tidak mempunyai nilai sebagai suatu putusan Pengadilan. Demikian pula adanya yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 & Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 menyatakan "Putusan Pengadilan yang kurang cukup pertimbangannya merupakan alasan untuk kasasi dan putusan tersebut... harus dibatalkan";

Bahwa dalam Mahkamah Agung RI Nomor 2641 K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1985 dikatakan *Judex Facti* dianggap salah menerapkan hukum, dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak saksama, tidak rinci menilai dan tidak mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam kenyataan yang sebenarnya;

Bahwa dalam putusan tersebut, jelas ketentuan hukumnya luput dari pertimbangan Majelis Hakim/*Judex Facti* tidak cermat dalam pertimbangannya, karenanya putusan yang demikian sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

Dalam Rekonvensi;

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Rekonvensi sangat dangkal dan gegabah sehingga pertimbangan hukum tidak mempunyai nilai hukum yang objektif untuk menghasilkan putusan yang dapat mewujudkan rasa keadilan;
2. Bahwa *Judex Facti* tidak memberi pertimbangan hukum terhadap materi

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

### 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 Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi.

Dalam gugatan Rekonvensi dipersoalkan bangunan toko dua petak yang terletak di Jalan Gajah Mada Nomor 20 dan Nomor 28 itu adalah benar-benar milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi karena dibangun sejak tahun 1955-1956 oleh orang tua Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat konvensi;

Namun *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi 9Perkara Nomor 125/Pdt.G/2011/PN Bwi., halaman 27 alinea terakhir dari bawah," mengalihkan dengan berpendapat bahwa mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah merupakan hak setiap orang yang merasa kepentingannya (perdata) terganggu. Begitu juga dengan Tergugat Rekonvensi Penggugat Konvensi mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan jika merasa kepentingannya (perdata) terganggu, sedangkan pihak yang digugat mempunyai hak untuk mempertahankan hak-haknya dalam persidangan di Pengadilan untuk mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat yang dianggap tidak berdasarkan hukum;

Dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dibenarkan oleh hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum". Bahwa pertimbangan demikian itu jauh dari persoalan pokok yang dikehendaki ..... Para Penggugat Rekonvensi;

Persoalan pokok dalam gugatan Rekonvensi adalah objek perjanjian sewa menyewa adalah tanah saja, karena bangunan berupa dua petak toko tersebut dibangun dengan biaya sendiri oleh orang tua Para Penggugat Rekonvensi. Hal tersebut dibuktikan dengan bukti T-I dan saksi H.M. Abdul Sukur & Nusa Putri, namun dengan sengaja tidak disentuh sedikitpun oleh *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya;

3. Pertimbangan hukum *Judex Facti* yang dangkal dan gegabah itu menunjukkan kualitas yang rendah dari tugas seorang hakim dalam mengkonstatir peristiwa, mengkualifisir peristiwa dan mengkonstituir, sehingga tujuan mencari keadilan yang sebenarnya tidak terwujud;
4. Bahwa materi gugatan Rekonvensi sebanyak sebelas (11) poin, satu poin pun tidak mendapat pertimbangan hukum *Judex Facti*. Hal tersebut membuktikan *Judex Facti* dalam pemeriksaan perkara ini bersifat memihak kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi. Untuk itu Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia mencermati lebih mendalam perkara ini agar kebenaran dan keadilan mendapat keberpihakan;

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

#### 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

putusan.mahkamahagung.go.id memeriksa dan menjatuhkan putusan wajib mengadili seluruh bagian gugatan. Asas tersebut digariskan dalam Pasal 178 ayat ( 2 ) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBg dan Pasal 50 Rv. Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan Rekonvensi yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja, dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang;

6. Dalam perkara ini *Judex Facti* hanya mempertimbangkan gugatan konvensi, padahal Para Tergugat mengajukan gugatan rekonvensi. Cara mengadili yang demikian itu bertentangan dengan asas yang digariskan dalam pasal 178 ayat (3) HIR, karena tindakan yang demikian memeriksa gugatan tidak menyeluruh, tetapi hanya sebagian saja. Demikian yang diperingatkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 104 K/Sip/1968 yang menyatakan" Putusan yang tidak memeriksa dan memutus gugatan Rekonvensi, berarti pengadilan telah mengabaikan dan tidak melaksanakan ketentuan pasal 132b HIR, oleh karena itu putusan tersebut harus dibatalkan";

Bahwa lebih lanjut dalam kasus tersebut Mahkamah Agung berpendapat putusan Pengadilan Negeri tersebut melanggar Pasal 132b HIR, khususnya ayat (3) yang menyatakan dalam hai tergugat mengajukan gugatan Rekonvensi maka gugatan itu harus diselesaikan dan diputus sekaligus bersama-sama dengan gugatan konvensi;

7. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum hanya berpijak kepada status tanah pada awalnya adalah tanah hak barat, yang menurut *Judex Facti* otomatis meliputi tanah dan bangunan; tanpa ada dasar hukum yang mendasari putusan tersebut, sehingga putusannya hanya berasumsi tanpa ada dasar hukumnya. Sejak berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menurut Pasal 5 dikenal asas horisontal bukan vertikal;

Bahwa asas Horisontal memberi pengertian bahwa setiap orang mempunyai tanah atas tanah tetapi otomatis mempunyai bangunan yang ada di atas tanah tersebut. Dengan demikian dalam perkara ini Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi memiliki bangunan dua petak toko yang dibangun oleh orang tua para pemohon kasasi pada tahun 1955-1956 di atas tanah hak sewa, harus diakui keberadaannya. Apabila pihak yang menyewakan menjual tanahnya tidak otomatis tanah milik penyewa otomatis beralih kepada pembeli Dengan demikian jual beli tanah hak sewa dan bangunan berupa dua petak toko tersebut di atas tanpa persetujuan penyewa, sudah merupakan perbuatan melawan hukum, karena bangunan

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2013

#### 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 petak toko tersebut karena bangunan tersebut milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, sesuai bukti T-1, T-4 dan T-5 Keterangan Saksi H.M. Abdul Sukur & Nusa Putri dan didukung kuat oleh bukti T-6 dan T-7;

8. Bahwa orang tua angkat Para Tergugat Rekonvensi pada tahun 1971 membeli tanah HGB tunduk Pasal 5 pada Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menganut asas horisontal, mengakibatkan jual beli tanah milik pihak penjual/pihak yang menyewakan/Para Tergugat Rekonvensi/Para Termohon Kasasi, sedangkan bangunan tersebut milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi/Penyewa/Para Pemohon Kasasi. Apabila jual beli bangunan tersebut tanpa persetujuan mengakibatkan jual beli batal (*vernietigbaar*) sesuai ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara; Bahwa demikian pula putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 diputus 22 Juli 1970 dikatakan putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi dinyatakan tidak cukup pertimbangan, oleh karena itu harus dibatalkan atas alasan putusan Pengadilan Tinggi dan Putusan Pengadilan Negeri setelah menguraikan keterangan saksi dan barang bukti yang diajukan, langsung menyimpulkan gugatan Para Penggugat terbukti tanpa pertimbangan dan menilai bantahan dan bukti keakuratan bukti lawan (*tegen bewijs*) yang diajukan Para Termohon Kasasi;
9. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 3028/Desa Genteng Kulon atas nama Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi, sedangkan bangunan Petak Toko Nomor 20 dan Nomor 28 adalah tetap milik sah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
10. Untuk itu prinsip yang dianut *Judex Facti* dalam Perkara Nomor 125/Pdt.G/2011/PN Bwi., tanah objek sengketa berasal dari tanah hak barat anejanya tidak prosedural otomatis pemilik bangunan yang ada di atasnya. Prinsip tersebut bertentangan dengan Pasal 5 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan demikian mohon Mahkamah Agung membatalkan putusan tersebut di atas;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat, sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya, sehingga berhentinya Tergugat membayar uang sewa objek sengketa terhitung sejak bulan April 2011 menjadikan putus hubungan sewa menyewa objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, dan untuk itu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan karena penguasa objek sengketa oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan mengabulkan gugatan Penggugat, telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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: Ny. WINANTI, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **Ny. WINANTI** dan **IRWAN SANTOSO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 Oktober 2014 oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003