

PUTUSAN MA : 3888 K/Pdt/1994
 TANGGAL : 10 Juni 1996
 PUTUSAN PT : 741/Pdt/1993/PT. Surabaya
 TANGGAL : 1 Nopember 1993
 PUTUSAN PN : 662/Pdt/G/1993/PN. Surabaya
 TANGGAL : 20 Maret 1993

Kaidah Hukum :

Bahwa yudex facti telah salah menerapkan hukum pembuktian karena permohonan kasasi adalah penghuni utama dari rumah sengketa dan SIP yang diperolehnya adalah sah dan sudah memenuhi syarat-syarat serta dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sehingga Pemohon Kasasi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa karena tidak ternyata Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum maka permohonan ganti rugi kepada Pemohon Kasasi tidak punya dasar sama sekali dan tidak dapat dibuktikan berapa besarnya ganti rugi tsb.

Kasus Posisi :

- Bahwa Ny. Andjaningsih adalah pemilik rumah di atas tanah HGB Nomor: 445 dengan surat ukur tanggal 24 Agustus 1926 Nomor : 291 luas 967 m² yang terletak di Jl. Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya;
- Bahwa rumah beserta tanah tersebut dibeli Ny. Andjaningsih berdasarkan akte jual beli Nomor 8/1972 tanggal 10 April 1972 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sugianto, SH;
- Bahwa pada waktu rumah tersebut dibeli oleh Ny. Andjaningsih, Harijadi menyodorkan sehelai blanko segel kosong kepada Ny. Andjaningsih (Penggugat) untuk ditanda tangani oleh Penggugat dan akan dipergunakan untuk ditanda tangani oleh Penggugat dan akan dipergunakan untuk mengurus surat-surat rumah tersebut, ternyata kemudian blanko tersebut (diisi dan digunakan Harijadi (Tergugat I) untuk maksud-maksud lain yaitu tanpa seizin Penggugat mengurus Surat Izin Penempatan Perumahan (SIP) dan ternyata telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Surabaya (Tergugat II) tertanggal 13 September 1972 Nomor : 301/KRKP/72 ;
- Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan Laboratorium Kriminal KOSERSEDI Jakarta, terbukti blanko tersebut telah diisi oleh Tergugat I sehingga berwujud sebagai "Surat Kuasa" yang terbukti dibuat tidak

dengan wajar, yaitu dibubuhi tanda tangan sewaktu blanko masih kosong (belum terisi tulisan).

- Di dalam gugatan perdata yang diajukan Ny. Andajarningsih selaku Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas sebuah rumah gedung berdiri di atas tanah HGB nomor : 445 Surat ukur tanggal 24 Agustus 1926 nomor : 291 luas tanah 967 m² setempat dikenal dengan Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya ;
3. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yaitu terinci berdasarkan perhitungan 20 tahun x Rp. 5.000.000.000,- per tahun ;
4. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (Dwansong) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari bilamana Tergugat I sengaja atau lalai memenuhi isi putusan ini ;

Pengadilan Negeri :

Hakim pertama dalam memeriksa dan mengadili kasus gugatan ini memberikan putusan yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas rumah di Jl. Jaksa Agung Suprpto nomor 37, Surabaya serta menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun, untuk jangka waktu 20 tahun atau semua dengan 20 x Rp. 2.000.000,- = Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).

Bahwa putusan Hakim pertama ini dilandasi oleh pertimbangan hukum yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat selalu tidak mengajukan permohonan perpanjangan hak, sehingga menurut KEPRES Nomor 32 Tahun 1979 demi hukum tanah tersebut menjadi tanah Negara kecuali pemilikan atas bangunan rumahnya saja, maka tuntutan Penggugat yang dapat dikabulkan hanya sepanjang kepemilikan atas bangunan rumahnya saja;
- Bahwa karena satu-satunya alat bukti Penggugat telah ditolak Tergugat I dan tidak didukung oleh alat bukti yang lain, maka tidak ada alasan hukum dan dasar hukum untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa besarnya ganti rugi yang layak dan dalil adalah sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun maka selama 20 tahun jumlahnya sebesar 20 X Rp. 2.000.000,- = Rp. 40.000.000,-

- Bahwa tuntutan Dwangsom apabila Tergugat I lalai melaksanakan isi putusan ini atau agar petitum dalam perkara ini dilaksanakan lebih dahulu kurang beralasan maka haruslah ditolak;

Pengadilan Tinggi :

Hakim banding yang memeriksa perkara ini memberikan putusan dengan diktum membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan selanjutnya mengadili sendiri perkara ini, dengan memberikan putusan yang diktumnya menyatakan bahwa menerima permohonan banding Penggugat. Putusan Hakim banding tersebut di atas didasari oleh pertimbangan hukum yang pokoknya demikian :

- Bahwa dari fakta-fakta hukum yang ada telah terbukti secara sah penguasaan rumah sengketa oleh Tergugat I didasarkan pada perbuatan melawan hukum;
- Bahwa ganti rugi atas penguasaan rumah sengketa sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun atau untuk waktu selama 20 tahun = $20 \times \text{Rp. } 2.000.000,- = \text{Rp. } 40.000.000,-$ (empat puluh juta rupiah).
- Bahwa kewajiban membayar uang paksa (Dwangsom) apabila Tergugat I lalai melaksanakan isi putusan atau agar petitum dalam perkara ini dilaksanakan lebih dahulu hanya dapat dikabulkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari;

Mahkamah Agung

Majelis Mahkamah Agung - RI setelah memeriksa perkara ini, dalam putusannya berpendirian bahwa putusan Judex Facti (Pengadilan Tinggi Surabaya) harus dibatalkan dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi pendirian Mahkamah Agung tersebut didasari oleh pertimbangan hukum, adalah sebagai berikut :

- Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian karena permohonan kasasi adalah penghuni utama dari rumah sengketa dan SIP yang diperolehnya adalah sah dan sudah memenuhi syarat-syarat serta dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sehingga Pemohon Kasasi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa karena tidak ternyata Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum maka permohonan ganti rugi kepada Pemohon Kasasi tidak punya dasar sama sekali dan tidak dapat dibuktikan berapa besarnya ganti rugi tersebut.

Mengadili:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I

Dalam Konpensasi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas rumah di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya.
- Menghukum Tergugat I untuk membayar sewa sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Dalam Rekonpensasi :

- Menolak gugatan rekonpensasi dari Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I Konpensasi seluruhnya.

Pengadilan Negeri Surabaya :

No. 662/PDT.G/1992 PN.SBY; Tanggal 20 Maret 1993

Pengadilan Tinggi Surabaya :

No. 741/PDT/1993/PT.SBY ; Tanggal 19 Pebruari 1994

Mahkamah Agung - RI :

No. 3888 K/PDT/1994 ; Tanggal 19 Juni 1996.

PUTUSAN

Reg. No. 3888 K/Pdt/1994

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

Harijadi, bertempat tinggal di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya; Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat I dalam konpensi/ Penggugat dalam rekonpensi - Terbanding/Pembanding;

m e l a w a n

Ny. Andjaningsih, bertempat tinggal di Jalan Anggrek Garuda Slipi Blok I No. 18 Jakarta Barat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ernanto Sudarno, SH. dan Rekan, Advokat berkantor di Jalan Kayoon 20-L Surabaya berdasarkan surat kuasa bertanggal 3 Oktober 1992; Termohon Kasasi, dahulu penggugat dalam konpensi/Tergugat I dalam rekonpensi - Pembanding/Terbanding;

dan

Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Surabaya, berkedudukan di Jalan Pahlawan No. 106 Surabaya; Turut Termohon Kasasi, dahulu Tergugat II dalam konpensi/Penggugat dalam rekonpensi - ikut Terbanding/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sakarang Termohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Temohon Kasasi sebagai Tergguat I dan II asli di maka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat asli adalah pemilik sebuah gedung yang berdiri di atas tanah HGB No. 445, Surat Ukur tanggal 24 Agustus 1926 No. 291, luas 967 M² yang dikenal dengan Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya (P.I);
2. Bahwa kepemilikan rumah tersebut berdasarkan pembelian Penggugat asli, dengan akte jual beli No. 8 tahun 1972 tanggal 10 April 1976 yang dibuat di hadapan Notaris Sugijanto, SH. Notaris dan PPAT di Surabaya (P.II);
3. Pada waktu rumah dibeli oleh Penggugat asli lalu kepemilikannya beralih kepada Penggugat asli, Tergugat I asli menyodorkan blanko segel kosong kepada Penggugat asli untuk ditandatangani, dengan alasan untuk dipergunakan mengurus surat-surat yang berkaitan dengan rumah, untuk kepemilikan Penggugat asli;
4. Bahwa ternyata blanko segel kosong tersebut dipergunakan untuk hal lain, dan hal tersebut sangat merugikan Penggugat asli, yaitu tanpa seizin Penggugat asli mengurus Surat Izin Penempatan Perumahan (SIP) yang ternyata oleh Tergugat II asli telah dikeluarkan SIP tertanggal 13 September 1972 No. 301/KRKP/72 (P.III);
5. Bahwa blanko segel kosong telah diisi sedemikian rupa oleh Tergugat I asli sehingga berwujud sebagai "Surat Kuasa" dan telah disalahgunakan oleh Tergugat I asli, berdasarkan hasil pemeriksaan Laboratorium Kriminal Koserse di Jakarta;
Terbukti : Dibuat dengan tidak wajar yaitu dibubuhi tanda tangan sewaktu blanko segel masih kosong (belum terisi tulisan) (P IV);
6. Bahwa perbuatan Tergugat I asli melakukan perbuatan seperti tersebut di atas (butir 3, 4 dan 5) adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad);
7. Bahwa Surat Kuasa tanggal 13 April 1972 adalah rekayasa Tergugat I asli. SIP No. 301/KRKP/1972 dan SIP No. 1821/004/411.87/87 tanggal 7 Januari 1988 yang kedua-dua SIP tersebut dikeluarkan oleh Tergugat II asli kepada Tergugat I asli mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan;
8. Bahwa sejak tahun 1972 sampai sekarang Tergugat I asli tidak pernah memberitahukan atau mengusahakan membayar sewa, sebagai Penyewa yang baik, padahal dalam SIP yang dikeluarkan Tergugat II asli jelas Penggugat asli adalah Pemilik sah atas obyek sengketa ;
9. Bahwa antara Penggugat asli dan Tergugat I asli tidak ada perjanjian sewa menyewa dan perjanjian penempatan atas obyek sengketa maka

penempatan Tergugat I asli atas obyek sengketa adalah tanpa hak dan melawan hukum;

10. Bahwa cukup alasan bagi Penggugat asli untuk menuntut Tergugat I asli yang menempati obyek sengketa tanpa hak dan siapa saja, yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dan kuncinya kepada Penggugat asli;
11. Bahwa Penggugat asli merasa dirugikan atas perbuatan-perbuatan Tergugat I asli tersebut di atas, yaitu menempati tanpa hak, dan tanpa menyewa selama lebih dari 20 tahun, sehingga Penggugat asli patut menuntut ganti rugi dari Tergugat I asli sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) yang terinci : perhitungan 20 tahun x harga kontrak Rp. 5.000.000,-/tahun ;
12. Bahwa sesuai dengan pasal 180 HIR putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun para Tergugat asli mengajukan perlawanan banding maupun kasasi ;
13. Untuk menjamin Tergugat I asli dapat memenuhi isi putusan maka kepada Tergugat I asli dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- setiap hari, bilamana Tergugat asli lalai atau sengaja tidak memenuhi keputusan;

Berdasarkan alasan-alasan di atas Penggugat asli memohon Pengadilan Negeri Surabaya memeriksa dan memberi putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas sebuah rumah gedung berdiri di atas tanah HGB No. 445 Surat Ukur tanggal 24 Agustus 1926 No. 291 luas tanah 967 M² setempat dikenal dengan jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatiggedaad) menyalah gunakan blanko segel kosong untuk mengurus SIP atas obyek sengketa tanpa seizin Penggugat ;
4. Menentukan bahwa berdasarkan keputusan ini kepada Tergugat II diminta untuk segera membatalkan SIP No. 301/KRKP/72 tanggal 13 September 1972, dan SIP No. 181.2/004/411.87/87 tanggal 7 Januari 1988 atas nama Tergugat I ;
5. Menyatakan Tergugat I menempati rumah sengketa tanpa hak dan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat I dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa

- dengan kuncinya kepada Penggugat dalam keadaan bebas penghuni serta dalam keadaan baik ;
7. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus rupiah) yaitu terinci berdasarkan perhitungan 20 x Rp. 5.000.000,- pertahun;
 8. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari bilamana Tergugat I sengaja atau lalai memenuhi isi putusan ini ;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Vooraad) sekalipun para Tergugat mengajukan perlawanan banding maupun kasasi;
 10. Menghukum Tergugat II untuk taat dan patuh pada putusan ini ;
 11. Menghukum Tergugat I membayar semua biaya perkara atau mohon putusan seadil-adilnya;

bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut maka para Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Konpensasi

Tentang Eksepsi

- Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalilnya Penggugat, kecuali jika secara tegas diakui.
- Bahwa gugatan dari Penggugat ini kurang pihaknya yang digugat sebab Penggugat tidak menggugat pula para penghuni yang ada di dalam rumah yang terletak di Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya sebagai para Tergugat sehingga jelas gugatan dari Penggugat ini haruslah ditolak oleh Pengadilan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa gugatan dari Penggugat ini sudah daluwarsa/verjaring sebab Penggugat tidak menggugat sejak tahun 1972 yang lalu dan baru menggugat pada tahun 1992 hal mana sudah 20 tahun lamanya maka gugatan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan;
- Bahwa Penggugat sudah tidak berkualitas lagi sebagai Penggugat karena Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang atas Hak Guna Bangunan atas rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya karena Hak Guna Bangunan yang termuat dalam Sertifikat HGB No. 445 tersebut telah berakhir haknya pada tahun 1980 lalu. Hal mana berarti tanah yang terletak di Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya berdasarkan pasal 1 Keputusan Presiden RI Nomor 32 tahun 1979 menjadi

- tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sehingga sudah selayaknya apabila gugatan Penggugat ini ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ;
- Bahwa gugatan dari Penggugat ini juga bersifat prematur sebab Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya bahwa blanko kosong yang diisi oleh Tergugat I maka hal yang demikian itu harus diperiksa dalam perkara pidana terlebih dahulu dan apabila dalam perkara pidananya telah terbukti barulah diajukan gugatan perdata, maka gugatan Penggugat ini terlalu dini untuk diajukan sehingga sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ;
 - Bahwa disamping itu pula gugatan dari Penggugat ini kabur/obscuurlibel karena Penggugat ini mempersoalkan masalah kepemilikan rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya ataukah masalah sewa menyewa rumah ataukah masalah penghentian sewa menyewa ataukah yang lainnya sehingga jelas gugatan Penggugat ini kabur maka sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ;
 - Bahwa gugatan Penggugat yang telah menggugat Tergugat II dengan sebutan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Surabaya adalah tidak benar sebab sebenarnya adalah Dinas Perumahan Daerah Kota-madya Daerah Tingkat II Surabaya dengan demikian gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur/obscuurlibel sehingga sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ;
 - Bahwa disamping itu pula gugatan dari Penggugat juga masih ada yang kabur/obscuurlibel hal mana dapat dilihat pada posita gugatannya pada butir nomor 3 dan nomor 4 yang tidak menguraikan secara jelas tentang masalah kapan dan dimana serta tanggal, bulan dan tahun berapa Tergugat I melakukan pengisian blanko segel kosong kalau andaikata benar dalil gugatan Penggugat tersebut sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan karena gugatannya kabur/obscuur libel/tidak jelas.

Tentang Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar mengenali segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalilnya Penggugat, kecuali jika yang diakuinya secara tegas.
3. Bahwa dalil Penggugat yang dimana pada poroknya menyebutkan bahwa Penggugat sebagai pemilik sebuah rumah gedung dan berdiri di atas tanah HGB No. 445 setempat dikenal dengan Jalan Jalsa Agung Suprpto 37 Surabaya adalah merupakan dalil yang tidak benar karena rumah yang berdiri di atas tanah HGB No. 445 yang dikenal dengan Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya, telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1990 lalu dan berdasarkan ketentuan dalam pasal 1 Keputusan Presiden RI. No. 32 tahun 1979 menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dengan demikian Penggugat sudah tidak berkwalitas lagi sebagai Penggugat;
4. Bahwa Tergugat I mohon akta bahwa tanah RGB No. 445 yang terletak di Jl. Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya hingga kini belum diperpanjang lagi oleh Penggugat haknya tersebut sehingga masih menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara bahkan menurut ketentuan dalam pasal 2 Keputusan Presiden RI. No. 32 tahun 1979 ditentukan bahwa yang dapat prioritas untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut adalah orang yang mengusahakan dan menggunakan sendiri tanah/bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya yang dalam kasus ini adalah Tergugat I karena Tergugat I - lah yang benar-benar menguasai tanah beserta bangunan rumah Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya.
5. Bahwa Tergugat I tidak pernah samasekali menyodorkan/memberikan sehelai blanko segel kosong kepada Penggugat untuk ditanda tangani oleh Penggugat.
6. Bahwa Tergugat I mensommier Penggugat untuk membuktikan atas dalilnya tersebut pada butir nomor 3 dalam posita gugatannya hal mana sesuai dengan ketentuan dalam pasal 163 HIP yang di mana pada pokoknya menyebutkan barang siapa yang mendalilkan sesuatu maka dia dalam hal ini Penggugat wajib untuk membuktikannya.
7. Bahwa disamping itu pula kapan dan di mana Tergugat I menyodorkan blanko segel kosong pada Penggugat untuk ditanda tangani oleh Penggugat dan silahkan Penggugat untuk membuktikannya apalagi Penggugat sebagai orang yang telah dewasa dan cakap bertindak hukum mana mungkin hal itu terjadi dan mana logis.
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 4 juga merupakan dalil yang tidak benar sama sekali sebab Tergugat I tidak pernah berbuat seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut dan surat

- persetujuan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I tersebut atas kehendak dan kemauannya Penggugat sendiri sehingga Tergugat II mengeluarkan SIP Nomor 301/KPKP/72 tanggal 13 September 1972 sehingga Surat Izin Perumahan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II tersebut adalah sah menurut hukum karena telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 5 yang di mana pada pokoknya menyebutkan bahwa blanko segel kosong yang telah diisi oleh Tergugat I sehingga berwujud Surat Kuasa adalah merupakan dalil yang tidak benar dan yang benar bahwa Penggugat menandatangani atas kehendaknya sendiri tanpa ada blanko kosong namun sudah ada isinya lengkap.
 10. Bahwa hasil pemeriksaan Laboratorium terhadap Surat tersebut adalah tidak sah menurut hukum karena tanpa melalui prosedur hukum yang benar dan tanpa ada proses pemeriksaan perkara pidananya terlebih dahulu atau Surat Kuasa tersebut dan bukti hasil pemeriksaan laboratorium tersebut didasarkan pada apa sehingga sudah selayaknya untuk ditolak oleh Pengadilan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum.
 11. Bahwa andaikata benar hasil pemeriksaan dari Laboratorium tersebut mengapa Penggugat tidak memprosesnya secara proses pidana untuk diuji kebenarannya dari hasil pemeriksaan Laboratorium tersebut.
 12. Bahwa dalil Penggugat pada butir nomor 6 dalam posita gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I mengisi dan menggunakan blanko segel kosong yang telah ditandatangani oleh Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum adalah merupakan dalil yang tidak benar yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat hal mana berdasarkan pasal 163 HIP maka Penggugat wajib untuk membuktikannya atas dalil tersebut apalagi dalil Penggugat tersebut dibantah kebenarannya oleh Tergugat I;
 13. Bahwa dalil Penggugat pada butir nomor 7 gugatannya yang di mana pada pokoknya menyebutkan bahwa Surat Kuasa tanggal 13 Maret 1972 adalah hasil rekayasa dan penyalahgunaan blanko kosong oleh Tergugat I adalah merupakan dalil yang tidak benar dan silahkan Penggugat untuk membuktikannya.
 14. Bahwa SIP yang dikeluarkan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum karena telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku apalagi SIP tersebut telah diperbaharui oleh Tergugat II dengan SIP No. 181.2/004/411.87/87 tanggal 7 Januari 1988 adalah sah menurut hukum

- dan tidak mengandung cacat yuridis dan apabila Penggugat mendalilkan cacat yuridis silahkan dibuktikan oleh Penggugat.
15. Bahwa SIP yang dimiliki oleh Penggugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak cacat yuridis sehingga tidak ada alasan hukum untuk membatalkan atas SIP tersebut.
 16. Bahwa dalil Penggugat pada butir nomor 8 gugatannya adalah merupakan dalil yang tidak benar sebab Tergugat I sebagai penyewa rumah yang patuh membayar uang sewa rumah tersebut dan juga telah merawat atas rumah yang telah disewanya tersebut selama ini.
 17. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 9 gugatannya adalah merupakan dalil yang tidak benar sebab antara Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan sewa menyewa hal mana terbukti bahwa Tergugat I selalu membayar uang sewa rumah tersebut ada Surat Kuasa untuk mengurus SIP yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tahun 1972 yang lalu sehingga penempatan rumah oleh Tergugat I adalah sah menurut hukum dan ada atas haknya serta tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.
 18. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 10 gugatannya adalah merupakan dalil yang tidak benar karena Tergugat I menempati atas rumah sengketa itu ada atas haknya terbukti ada SIP yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat I selalu membayar uang sewa rumah pada Penggugat sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mohon pengosongan.
 19. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 11 adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan illusoir belaka karena Tergugat I selalu membayar uang sewa rumah pada Penggugat dan juga dalam SIP yang diterbitkan oleh Tergugat II sudah ditentukan harga sewa rumah lagi pula tuntutan Penggugat atas ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tidak logis dan tidak ada perinciannya yang jelas serta atas dasar apa Penggugat menuntut ganti rugi sebesar itu.
 20. Bahwa dalil gugatan Penggugat saling kontradiksi satu dengan yang lainnya halmana terbukti bahwa di salah satu dalil Penggugat mendalilkan tidak ada hubungan sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat I namun di lain dalil Penggugat mendalilkan minta/menuntut uang sewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat I yakni setahun sebesar Rp. 5.000.000,- halmana merupakan dalil yang saling kontradiksi sehingga nampak sekali gugatan Penggugat tersebut adalah kabur/obscuur libel yang sudah selayaknya untuk ditolak oleh Pengadilan Negeri Surabaya. Bahwa

apabila Penggugat tidak mengakui adanya hubungan sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat I mengapa Penggugat menuntut masalah uang sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat I.

21. Bahwa apabila diamati secara cermat dan teliti tentang tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat selain substansinya salah dan berbeda maka apabila diamati tuntutannya juga tidak ada perinciannya yang jelas hal mana menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Reg.

No. 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 yang menetapkan : "Karena Pembanding tidak dapat membuktikan adanya kerugian akibat perbuatan Terbanding I, maka gugatan harus ditolak".

— Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973, yang menyatakan : "Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, ganti rugi haruslah dibuktikan . . ."

— Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Mei 1983 No. 556 K/Sip/1980 yang menyatakan : "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak".

— Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 September 1975 No. 459 K/Sip/1975 yang menyatakan : "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut".

22. Bahwa tuntutan Penggugat agar supaya putusan dalam perkara perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu/uitvoerbaar bij voorraad haruslah ditolak karena tidak ada alasan-alasan yang eksepsionil untuk mengabulkannya.

23. Bahwa mengenai tuntutan dwangsom yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp. 500.000,- perhari kelambatan melaksanakan isi putusan perkara perdata ini haruslah ditolak oleh Pengadilan karena tidak ada dasar hukumnya serta Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun pada Penggugat.

Dalam Rekonvensi : Bahwa Tergugat I menuntut Penggugat agar membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000,- perhari kelambatan melaksanakan isi putusan perkara perdata ini.

1. Bahwa Tergugat I sekarang mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi kepada Penggugat sekarang disebut Tergugat Rekonvensi.

2. Bahwa oleh karena gugatan konvensi ini dari Penggugat/Tergugat rekonvensi tidak benar serta tidak beralasan hukum maka diajukan gugatan rekonvensi ini oleh Penggugat rekonvensi/Tergugat I.

3. Bahwa Penggugat rekonsvansi mohon kepada Pengadilan agar mengenai segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam konvensi mohon dianggap terulang kembali secara keseluruhan dalam rekonsvansi ini.
4. Bahwa Penggugat Rekonsvansi menolak seluruh dalil-dalilnya Tergugat rekonsvansi kecuali jika yang diakuinya secara tegas.
5. Bahwa karena Tergugat rekonsvansi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat rekonsvansi maka diajukan gugatan rekonsvansi ini.
6. Bahwa adapun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat rekonsvansi kepada Penggugat rekonsvansi adalah bahwa Penggugat rekonsvansi sebagai seorang pengusaha yang bonafide dan reputasinya baik di kalangan masyarakat akibat adanya gugatan dari Tergugat rekonsvansi kepada Penggugat rekonsvansi yang tidak benar tersebut, maka dapat membawa dampak yang negatif bagi Penggugat rekonsvansi yang dimana dapat menghilangkan kepercayaan masyarakat terhadap bonafiditasnya Penggugat rekonsvansi sebagai seorang pengusaha.
7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat rekonsvansi seperti tersebut pada butir 6 di atas maka Penggugat rekonsvansi telah mengalami/menderita kerugian yang cukup besar.
8. Bahwa adapun kerugian yang telah diderita oleh Penggugat rekonsvansi adalah tercemarnya nama baik dan reputasi dari Penggugat rekonsvansi baik di kalangan dunia bisnis maupun di kalangan masyarakat pada umumnya dan kerugian tersebut ini dapat digolongkan ke dalam kerugian immateriil.
9. Bahwa sedangkan kerugian material yang diderita oleh Penggugat rekonsvansi adalah bahwa Penggugat rekonsvansi harus mengeluarkan biaya-biaya yang cukup besar untuk mengurus biaya perkara ini dan menggunakan jasa advokat.
10. Bahwa adapun tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat rekonsvansi pada Tergugat rekonsvansi atas kerugian materiil yakni sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sedangkan untuk kerugian immateriil maka Penggugat rekonsvansi menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
11. Bahwa jumlah kerugian yang telah diderita/dialami oleh Penggugat rekonsvansi yakni kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000,- ditambah kerugian immateriil sebesar Rp. 50.000.000,- maka seluruhnya berjumlah Rp. 52.000.000,- (limapuluh juta rupiah).

12. Bahwa agar supaya gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi ini tidak sia-sia belaka serta mengingat akan ketentuan pasal 227 HIR, maka Penggugat rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar meletakkan Sita Jaminan/conservatoir beslag atas harta kekayaan miliknya Tergugat rekonvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.
13. Bahwa agar supaya Tergugat rekonvensi mentaati isi putusan perkara perdata ini maka Penggugat rekonvensi mohon agar supaya Tergugat rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa/dwangsom Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari keterlambatan untuk melakukan isi putusan perkara perdata ini.
14. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi ini didasarkan atas alat-alat bukti yang cukup serta mengingat akan ketentuan dalam pasal 180 HIR maka Penggugat rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu/uitvoerbaar bij voorraad walaupun Tergugat rekonvensi mohon verzat, banding dan kasasi.

Berdasarkan atas alasan-alasan serta uraian-uraian tersebut di atas maka dengan ini Penggugat rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini agar berkenan untuk memutuskan:

Tentang Konvensi

Dalam Eksepsi

- menerima serta mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I.
- menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Dalam Pokok Perkara

- menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Tentang Rekonvensi :

- mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya.
- menyatakan Tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat rekonvensi.

- menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 52.000.000,- (limapuluh dua juta rupiah) secara tunai dan sekaligus.
- menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga.
- menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratusa ribu rupiah) perhari keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan oleh Pengadilan.
- menyatakan putusan perkara perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat rekonvensi mohon verzet, banding dan kasasi.
- menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Jawaban Gugatan Tergugat II

- Bahwa Tergugat II adalah Kepala Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Surabaya.
- Bahwa Tergugat II menggugat rumah sengketa yang terletak di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya.
- Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Tergugat II rumah sengketa tersebut di atas adalah merupakan rumah persewaan yang penggunaannya masih memerlukan SIP, berdasarkan pasal 5 PP No. 17 tahun 1963 tentang pokok-pokok pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan.
- Bahwa Hariyadi menghuni rumah tersebut berdasarkan SIP No. 301/KRKP/72 tanggal 13 September 1972 dengan pemastian untuk rumah tangga dan PT. Kalidjaya. Bahwa berdasarkan SIP Pembaharuan No. 181.2/004/411.87/88 tanggal 7 Januari 1988 dengan pemastian untuk rumah tangga saja.
- Bahwa sewa terakhir tercatat Rp. 1.500,- (seribu limaratus rupiah) sebulan dan sebagai pemilik terakhir adalah Ny. Andyaningsih, terhitung sejak 15 April 1972.
- Bahwa pengeluaran SIP No. 301/KPKP/72 tanggal 13 September 1972 atas nama Hariyadi adalah :
 - a. Rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya, penggunaannya termasuk dalam pengawasan/penguasaan Walikotamadya KDT II Surabaya Cq Kepala Dinas Perumahan Daerah Kodya Dati II Surabaya.
 - b. Tergugat II mempunyai kewenangan untuk menerbitkan SIP terhadap rumah tersebut pada sub a.

c. Tergugat I Sdr. Hariyadi mengajukan surat permohonan dengan dilampiri surat persetujuan pemilik maupun surat persetujuan penghuni pemegang SIP sebelumnya dan hal tersebut telah memenuhi persyaratan bagi diterbitkannya SIP baginya.

- Bahwa sekarang timbul sengketa/masalah terhadap kebenaran keabsahan surat persetujuan terhadap Tergugat I adalah di luar wewenang Tergugat II, karena Tergugat II menerbitkan SIP apabila syarat untuk hal tersebut dipenuhi.
- Bahwa diterbitkannya SIP No. 181.2/004/411.87/86 tanggal 7 Januari 1988 atas nama Tergugat I karena adanya permohonan Tergugat I dan anjuran Walikota Madya KD Tingkat II Surabaya dengan SK No.119/1987 tanggal 10 Juli 1987 tentang Pendaftaran Ulang Pembaharuan SIP bagi para pemegang SIP yang pernah diumumkan di Surat-surat Kabar.
- Bahwa pembaharuan SIP yang terakhir yakni SIP No. 301/KPKP/72 tanggal 13 September 1972 penggunaannya untuk rumah tangga dan PT. Kalidjaya maka pada SIP No.181.2/004/411.87/88 hanya untuk Rumah Tangga.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 20 Maret 1993 No. 662/Pdt.G/1992/PN.Sby yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Konpensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas rumah di Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor : 37 Surabaya;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun, untuk jangka waktu 20 tahun atau semua dengan 20 x Rp. 2.000.000,- = Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi :

1. Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kompensi seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kompensi untuk membayar ongkos perkara yang diperhitungkan hingga kini sebesar nihil;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 19 Pebruari 1994 No. 741/Pdt/1993/PT.Sby yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam kompensi/Tergugat I dalam Rekonvensi pembanding juga Terbanding dan permohonan banding dari Tergugat I dalam kompensi/Penggugat dalam Rekonvensi terbanding juga pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 Maret 1993 No. 662/Pdt.G/1992 P.N. Sby. yang dimohonkan banding tersebut;

Dan Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi dari Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas rumah gedung sengketa, berdiri di atas tanah ex sertifikat HGB No. 445 Surat Ukur No. 291 tanggal 24 Agustus 1926 dikenal dengan nama Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan, bahwa Surat Ijin Perumahan (SIP) No. 301/KPKP/72 tanggal 13 September 1972 dan SIP NO.181.A/004/411.87/67 tanggal 7 Januari 1988 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menyatakan Tergugat I menempati rumah sengketa tanpa hak dan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat I dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dengan kunci-kuncinya kepada Penggugat dalam keadaan bebas

- penghuni serta keadaan baik, bilamana perlu dengan bantuan Alat Negara/Polisi ;
7. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun, untuk jangka waktu 20 tahun atau sama dengan $20 \times \text{Rp. 2.000.000,-} = \text{Rp. 40.000.000,-}$ (Empat puluh juta rupiah) ;
 8. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari bilamana Tergugat I sengaja atau lalai memenuhi putusan di angka 6 di atas ;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun para Tergugat mengajukan perlawanan, banding maupun kasasi ;
 10. Menghukum Tergugat II untuk taat dan patuh pada putusan ini ;
 11. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ini ditentukan sebesar Rp. 20.000,- (duapuluh ribu rupiah) ;

Dalam Rekonvensi :

1. Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi untuk membayar ongkos perkara yang diperhitungkan hingga kini sebesar NIHIL ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak yaitu Penggugat/Pembanding/Terbanding pada tanggal 4 Juni 1994 Tergugat I/Turut Terbanding/Pambanding dan Tergugat II/Turut Terbanding/Pembanding masing-masing pada tanggal 6 Juni 1994, kemudian terhadapnya oleh Tergugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Juni 1994 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 662/Pdt.G/1992/PN.Sby yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Juni 1994 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding/Terbanding dan Tergugat II/Turut Terbanding/Pembanding yang masing-masing pada tanggal 28 Juni 1994 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat I/Terbanding/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 7 Juli 1994 ;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Pertama :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah dalam menerapkan hukumnya dalam peradilan ulang;

2. Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Surabaya hanya mempertimbangkan dua materi saja dalam perkara ini :

a. Ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum atas penghuni-an/penguasaan rumah sengketa;

b. Patut atau tidak patutnya Tergugat I dibebani ganti rugi atas penghunian/penguasaan rumah sengketa. Vide halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur karena itu seharusnya putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak dibatalkan melainkan diperbaiki sekedar mengenai kedua hal tersebut.

3. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanpa mengadili ulang dan mempertimbangkan hukum dalam perkara ini, sehingga dengan demikian jelas putusan judex facti telah tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peradilan ulang, yaitu tidak mempertimbangkan hal-hal yang terutama terdapat dalam pokok perkara;

Kedua :

1. Bahwa Pengadilan judex facti telah salah dalam menerapkan hukum terutama yang menyangkut pembuktian yaitu surat pemeriksaan Labkrim Koserse yang kenyataannya telah dapat dibuktikan, bahwa surat aslinya telah tidak ada, sehingga surat pemeriksaan Labkrim tentang bukti surat asli yang tidak ada tersebut adalah sangat diragukan kebenarannya. Penggugat asli (Termohon Kasasi) menggunakan surat dari Labkrim tersebut seolah-olah bukti surat asli yang dimaksud ada, padahal kenyataannya tidak ada. Dalam hal ini nanti pada saatnya, Pemohon Kasasi akan menuntut secara tersendiri menurut hukum pidana tentang adanya kejadian surat Labkrim tersebut karena sesuatu yang disebut palsu, hanya dapat dibandingkan kalau ada yang asli.

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Timur mempertimbangkan Berita Acara Pemeriksaan ringkas kesimpulan pemeriksaan Labkrim Koserse (P.V) sebagai satu-satunya bukti sah, tanpa didukung bukti-bukti lain untuk menyampaikan suatu kebenaran materiil dan formil, bahwa telah terjadi onredhtmatige daad, vide halaman 7 dan 8 putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur, padahal ;
 - a. Suatu bukti bukan alat bukti (ketentuan tentang minimal pembuktian).
 - b. P.V. secara tegas dibantah oleh Pemohon Kasasi, karena tidak prosedural (tidak berdasarkan judex factie) dan sangat disangsikan kebenarannya, dimana pemeriksaan oleh Labkrim Polri hanya dapat dilaksanakan atas dasar permintaan Hakim yang mengadili suatu perkara, atau Polri selaku penyidik suatu perkara pidana; dan tidak dapat diminta secara pribadi oleh Termohon Kasasi.
3. Bahwa pertimbangan dan diktum putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang hanya berdasarkan pada suatu bukti (P.V) untuk menyatakan adanya perbuatan melawan hukum, jelas bertentangan dengan minimal pembuktian, karena itu putusan tersebut batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya harus dibatalkan;

Ketiga :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah melampaui batas wewenangnya, dengan mengabulkan gugatan ganti rugi padahal gugatan ganti rugi tersebut selain tidak realitas, juga tanpa disertai bukti-bukti.
2. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :
 - Tuntutan ganti rugi dibuktikan (Putusan Mahkamah Agung No. 78 K/SIP/1973 tertanggal 22 Agustus 1974).
 - Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut, (Putusan Mahkamah Agung No. 459 K/SIP/1975 tertanggal 18 September 1975).
 - Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak/putusan Mahkamah Agung No. 558 K/SIP/1983 tertanggal 28 Mei 1983.
3. Bahwa pertimbangan dan diktum putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang mengabulkan tuntutan ganti rugi dalam perkara ini, tanpa disertai satu bukti pun tentang kerugian tersebut, batal demi hukum atau harus dibatalkan.

Keempat :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah melanggar hukum dalam mempertimbangkan tanah yang dikuasai Negara sebagai obyek sengketa dalam perkara ini.
 2. Bahwa status tanah di alamat Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya, adalah tanah yang dikuasai Negara, karena sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 445 Surabaya, dengan surat ukur No. 291 tertanggal 24 Agustus 1926 telah lama berakhir.
- Adapun sertifikat HGB No. 445 atas tanah yang beralamat di rumah sengketa, yaitu di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya telah lama berakhir semenjak tanggal 23 September 1980, dan tidak diperpanjang haknya oleh Termohon Kasasi, karena itu pertimbangan hukum putusan tentang tanah tersebut, sebagai bagian dari obyek sengketa dan milik termohon kasasi, adalah merupakan pelanggaran hukum yang berakibat putusan batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan, karena pertimbangan hukum yang demikian adalah suatu pertimbangan yang mengandai-andai;

Kelima :

1. Bahwa mengenai rekonvensi Pengadilan Tinggi Jawa Timur, tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup (Onvoldoende gamotiveerd).
2. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jawa Timur tentang rekonvensi juga kontradiktif dengan sikapnya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, karena jika pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya tentang rekonvensi dikuatkan, maka putusannya sendiri seharusnya tidak dibatalkan;

Menimbang :
mengenai keberatan ad. I

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan oleh karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum;

mengenai keberatan-keberatan ad. II dan ad. III

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan oleh karena :

1. Pemohon Kasasi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan malahan menurut bukti P.V Pemohon Kasasi adalah penghuni utama dari rumah sengketa dan SIP yang diperoleh Pemohon Kasasi adalah sah karena sudah memenuhi syarat-syarat dan dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang.

- Karena itu *judex facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian;
2. Bukti P.IV yang dijadikan sebagai bukti utama dan autentik tidak dapat dibenarkan karena tidak ada hubungannya dengan perkara ini, disamping hal itu tidak merupakan perintah persidangan juga pemeriksaan Labkrim tersebut diberikan atas permintaan Kepala Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 September 1972 (bukti perkara lain);
 3. Bahwa permohonan ganti rugi kepada Pemohon Kasasi tidak punya dasar sama sekali karena disamping tidak dapat dibuktikan berapa besarnya ganti rugi tersebut, juga tidak ternyata bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melanggar hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas maka beralasan bagi Mahkamah Agung untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Harijadi dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut, dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang seluruh amarnya berbunyi seperti tertera di bawah ini;

Menimbang bahwa dalam perkara ini Tergugat I/Terbanding dan Tergugat II/Turut Terbanding sebagai pihak yang dikalahkan harus membayar semua biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 Tahun 1970 dan Undang-undang No. 14 Tahun 1985 yang bersangkutan;

Mengadili :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Harijadi tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 19 Pebruari 1994 No. 741/Pdt/1993/PT.Sby;

Dan Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Konpensasi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas rumah di Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 37 Surabaya;

3. Menghukum Tergugat I untuk membayar sewa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap tahun untuk jangka waktu 20 tahun atau semua dengan $20 \times \text{Rp. } 2.000.000,- = \text{Rp. } 40.000.000,-$ (empat puluh juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
5. Menghukum Tergugat I/Terbanding dan Tergugat II/Turut Terbanding akan membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yaitu dalam tingkat pertama sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah), dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi :

1. Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Rekonpensi seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara yang diperhitungkan hingga kini sebesar nihil;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari *Rabu tanggal 8 Mei 1996* dengan H. Adi Andoyo Soetjipto, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, S.O. Nainggolan, SH., dan H. Tomy Boestomi, SH. Hakim-hakim anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 19 Juni 1996 oleh Ketua tersebut dengan dihadiri oleh S.O. Nainggolan, SH. dan H. Tomy Boestomi, SH. Hakim-hakim Anggota, Soerojo Kamil, SH. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

PUTUSAN

Nomor : 741/Pdt/1993/PT.Sby.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN

YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi di Surabaya, yang mengadili perkara-perkara Perdata di dalam pemeriksaan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ny. Andajaningsih, bertempat tinggal di Jalan Anggrek Garuda Slipi Blok I No. 18 Jakarta Barat, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Moertedjo Prawirosastro dan Pudjo Susanto, SH., para Pengacara berkantor di Jalan Kayon 20-L Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 1993, Penggugat dalam Kompensi/Tergugat I dalam Rekompensi Pembanding juga Terbanding;

me l a w a n :

1. *Harijadi*, bertempat tinggal di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : Willy Soenarto, SH. Advokat dan Pengacara berkantor di Jalan Kemayoran Baru No. 27 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 1993, Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi Terbanding juga Pembanding;

dan

2. *Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Surabaya*, berkedudukan di Jalan Pahlawan No. 106 Surabaya, Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi ikut Terbanding juga Pembanding;

Pengadilan Tinggi tersebut; Telah membaca semua berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Tentang duduknya perkara :

Mengutip uraian tentang hal ini yang tertulis dalam salinan resmi dari putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkaranya kedua belah pihak dan yang telah diucapkan di muka umum di hadapan kedua belah pihak pada tanggal 20 Maret 1993 No. 662/Pdt.G/1992 PN.Sby. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Kompensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas rumah di Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 37 Surabaya;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun, untuk jangka waktu 20 tahun atau semua dengan $20 \times \text{Rp. } 2.000.000,- = \text{Rp. } 40.000.000,-$ (empat puluh juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi :

1. Menolak gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk membayar ongkos perkara yang diperhitungkan hingga kini sebesar n i h i ;

Membaca surat pernyataan permohonan banding tanggal 2 April 1993 yang menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan permohonan agar supaya perkaranya melawan Tergugat I dan Penggugat diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca surat pemberitahuan permohonan banding tanggal 13 Juli, tanggal 12, 18 dan 20 Agustus 1993, bahwa permohonan tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama;

Memperhatikan memori banding tanggal 31 Juli 1993 yang diajukan oleh kuasa pembanding juga terbanding dan tanggal 11 September 1993 yang diajukan oleh kuasa Terbanding juga Pembanding;

Tentang Pertimbangan Hukum :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa Penggugat dalam konpensasi/Tergugat I dalam rekonsensi pembanding juga terbanding (disingkat Tergugat I asal) dan Tergugat I dalam konpensasi/Penggugat dalam rekonsensi terbanding juga pembanding (disingkat Tergugat I asal) telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang telah ditentukan di dalam Undang-undang, maka permohonan tersebut diterima;

Menimbang, bahwa memori banding dari Penggugat asal tanggal 31 Juli 1993, pokok-pokok keberatannya atas putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 Maret 1993 Nomor 662/Pdt.G/1992 PN.Sby. sebagai berikut :

1. Penggugat mendalilkan, bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu selain menyalahgunakan blanko kosong untuk mengurus dan mendapatkan SIP No. 301/KRKP/72 tanggal 13 September 1972 dari T.II, juga dalam mendapatkan SIP baru No. 181.2/004/411.87/87 tanggal 7 Januari 1988, ternyata tidak dengan persetujuan atau kuasa dari Penggugat. Dalam putusan a quo fakta hukum terakhir tidak diberi pertimbangan oleh Hakim pertama;
2. Bahwa penolakan Hakim pertama atas hasil pemeriksaan Laboratorium Kriminal Koserse Polri atas surat kuasa yang digunakan oleh Tergugat I mendapatkan SIP No. 301/KRKP/72 tersebut (bukti P.V) karena dianggap tidak prosedural, tidak dapat dibenarkan in casu Hakim pertama melihatnya dari sudut formil semata-mata, sedangkan seharusnya melihatnya dari sudut materiil;
3. bahwa Hakim pertama dalam putusannya menyimpulkan dari keyakinannya bahwa surat kuasa yang digunakan untuk memperoleh SIP tersebut tidak dibuat dalam blanko kosong setelah ditandatangani terlebih dahulu oleh Penggugat (Vide halaman 29 huruf d dari putusan Pengadilan Negeri) sedangkan hasil pemeriksaan laboratorium Kriminal Koserse Polri (berita Acara No. Lab. 465/DE/VII/1975 tanggal 30 September 1975 (bukti P.IV) menyimpulkan :
"... positif, bahwa dokumen bukti surat kuasa yang dalam pemeriksaan adalah dibuat tidak dengan wajar, yaitu dibubuhi tanda tangan sewaktu masih blanko kosong (belum terisi);"
4. Hakim pertama juga sudah menafsirkan, bahwa surat kuasa tanggal 13 April 1972 tersebut (bukti P.V) sebagai perjanjian sewa menyewa, sehingga memberikan hak sewa kepada Tergugat I atas rumah sengketa,

tetapi yang benar surat kuasa itu hanya memuat penunjukan kepada Tergugat I untuk menempati rumah sengketa. dengan demikian tidak dapat dijadikan dasar bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk memperoleh SIP tersebut. Juga perlu diketahui, bahwa Tergugat I bukanlah penghuni lama atas rumah sengketa sebelum rumah tersebut dibeli oleh Tergugat I, tetapi Tergugat I hanyalah sebagai perantara yang dimintai bantuannya untuk mengurus dan menyelesaikan proses jual beli tanah dan bangunan sengketa;

5. Bahwa pertimbangan dan pendapat Hakim mengenai perlu tidaknya suatu putusan Hakim pidana dalam hubungan penyalahgunaan surat kuasa tersebut, nampak dalam putusan itu kontradiktif karena dalam bagian eksepsi Hakim dengan tegas menyatakan putusan pidana tersebut tidak perlu (Vide halaman 26 butir 3 putusan Pengadilan Negeri) tetapi dalam bagian pokok perkara Hakim menyatakan : "sampai saat ini tidak ada suatu tindak pidana apapun yang dikenakan kepada diri Tergugat Harijadi" (Vide halaman 28 butir 1a putusan Pengadilan Negeri);

6. Dengan demikian mohon agar putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 662/Pdt.G/1992 PN.Sby., tanggal 20 Maret 1993 tersebut dibatalkan, setidaknya tidaknya diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa memori banding dari Tergugat I asal tanggal 1 September 1993 intinya berkeberatan atas putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 662/Pdt.G/1993 PN.Sby. yang menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun, untuk jangka 20 tahun, sama dengan $20 \times \text{Rp. } 2.000.000,- = \text{Rp. } 40.000.000,-$ (empat puluh juta rupiah) karena dinilai tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan fakta hukum, dimana Tergugat I asal terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari perkara a quo secara seksama, inklusip berita acara persidangan, surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 662/Pdt.G/1992 PN.Sby. dan memori banding Penggugat dan Tergugat I asal tersebut, Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan dan kesimpulan atas sengketa itu sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, pertimbangan dan kesimpulan Hakim pertama atau eksepsi Tergugat-tergugat asal, sudah tepat dan benar, karenanya dapat diambil alih dan dijadikan pertimbangan serta kesimpulan Pengadilan Tinggi sendiri;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konpensasi :

Menimbang, bahwa dari memori banding yang disampaikan oleh kedua belah pihak dapat disimpulkan bahwa hal-hal yang masih dipermasalahkan dari posita/petitum/gugatan Penggugat asal tersebut, meliputi :

- ada atau tidak adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I asal atas penghunian/penguasaan rumah sengketa;
- patut atau tidak patutnya Tergugat I asal dibebani ganti rugi atas penghunian/penguasaan rumah sengketa;

sedang posita petitum selebihnya tidak dipermasalahkan lagi oleh kedua belah pihak, dianggap terbukti dan tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Penggugat asal menyatakan, tergugat I asal dalam upaya memperoleh SIP No. 301/KRKP/1972 tanggal 13 September 1972 dari Tergugat II asal, telah menyalahgunakan kertas blanko kosong, yang telah dibubuhi tanda tangan Penggugat asal, kemudian dibuat dan diisi oleh Tergugat I asal, bahwa Penggugat asal memberi kuasa kepada Tergugat I asal untuk menempati dan mengurus SIP rumah sengketa tersebut; sedangkan sesungguhnya tidak demikian halnya, Penggugat asal memberikan blanko kosong tersebut, sehubungan dengan permintaan Tergugat I asal untuk digunakan menyelesaikan urusan jual beli atas tanah dan rumah sengketa, dimana Tergugat asal waktu itu bertindak selaku perantara jual beli tersebut;

bahwa demikian pula halnya ketika Tergugat I asal mendapatkan SIP baru No. 181.2/004/411.87/87 tanggal 7 Januari 1988 atas rumah sengketa, Tergugat I dan Tergugat II asal telah melakukannya tanpa disertai surat kuasa/persetujuan dari Penggugat asal, selaku pemiliknya;

bahwa dengan demikian Tergugat I asal dan Tergugat II asal telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I asal membantah anggapan dari Penggugat asal tersebut sambil menegaskan, bahwa keberadaannya pada rumah sengketa berdasarkan hak sewa yang dilindungi oleh SIP dari Tergugat II asal dan sebagai penyewa telah membayar sewanya, karenanya tidak pernah merasa melakukan perbuatan melawan hukum;

bahwa Tergugat II asal menegaskan, pemberian SIP kepada Tergugat I asal sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang dan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa Penggugat asal untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut telah menyampaikan antara lain surat bukti berupa :

Berita Acara Ringkas Kesimpulan Pemeriksaan dari Laboratorium Kriminal Koserse Polri Jakarta No. Lab. 465/DE/VII/1775 tanggal 30 September 1975 (bukti P.V) dengan kesimpulan pemeriksa ahli (Mayor Pol. Drs. D.A. Nasution) :

"positip, bahwa : dokumen bukti kedua surat kuasa yang dalam pemeriksaan adalah dibuat tidak dengan wajar yaitu dibubuhi tanda tangan sewaktu masih blanko kosong (belum berisi tulisan)."

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Hakim pertama yang menolak berita acara tersebut sebagai alat bukti utama dalam perkara ini, karena dilihat dari sudut prosedural perolehannya sudah tidak benar dan mengandung tandatanya, sedang Pengadilan Tinggi melihatnya dari sudut kebenaran formil dan materiil berita acara tersebut dapat dipercaya dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berpatokan kepada alat bukti tersebut, dapat dipastikan bahwa Tergugat asal untuk memperoleh SIP No. 301/KRKP/72 atas rumah sengketa tersebut mengutamakan cara-cara atau prosedur yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa demikian pula dalam hal pemberian dan perolehan SIP Baru No. 181.2/004/411.87/87 atas rumah sengketa, yang dilakukan oleh Tergugat I asal dan Tergugat II terbanding tanpa melengkapinya lagi dengan surat persetujuan/izin dari pemilik rumah (Penggugat asal) sebagaimana prosedur yang ditempuh sebelumnya, hemat Pengadilan Tinggi merupakan penyimpangan hukum (Vide penjelasan PP No. 17 tahun 1963);

bahwa Pengadilan Tinggi juga tidak melihat uang sewa rumah sengketa yang telah dikirimkan oleh Tergugat I asal kepada Penggugat asal untuk sewa selama 25 tahun sebanyak Rp. 450.000,- (25 th x 12 x Rp. 1.500,-) telah diterima oleh Penggugat asal, dengan demikian dapat disimpulkan Penggugat asal sejak semula telah menolak keberadaan Tergugat I asal atas rumah sengketa;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut, telah terbukti secara sah, bahwa penguasaan rumah sengketa oleh Tergugat I terbanding asal tersebut didasarkan pada perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan dasar pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri tersebut tidak dapat lagi dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri seperti ternyata di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai permintaan/petitum Penggugat asal di angka 4 yaitu agar Tergugat II asal segera membatalkan SIP No. 301/KRKP/72/72 dan SIP No. 181.2/004/411.87/87 tidak dapat dipenuhi, mengingat kewenangan pembatalan SIP tersebut berada di tangan Instansi Perumahan (Tergugat II terbanding), namun demikian sesuai dengan wewenang Pengadilan Tinggi hanya dapat menyatakan bahwa SIP tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai petitum di angka 6 dan 8, karena telah terbukti Tergugat I asal melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum tersebut di angka 6 dapat dikabulkan, sedang petitum di angka 8 mengenai kewajiban membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- setiap hari, atas dasar keadilan dan kepatutan (ex aequo et bono) hanya dapat dikabulkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari, bilamana Tergugat I asal sengaja atau lalai menyerahkan rumah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan/petitum di angka 7 mengenai ganti rugi, Pengadilan Tinggi dapat menerima/menerapkan pertimbangan dan perhitungan dari Hakim pertama yang menetapkan ganti rugi atas penguasaan rumah sengketa oleh Tergugat I asal sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun atau untuk waktu selama 20 tahun sama dengan 20 x Rp. 2.000.000,- = Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan/petitum di angka 9 karena didukung oleh alat-alat bukti otentik berupa sertifikat HGB No. 445 jo surat ukur No. 291 tahun 1926 (bukti P.1) dan telah memenuhi persyaratan lain menurut ketentuan pasal 180 (3) HIR, karenanya dapat pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I asal berada di pihak yang kalah, maka menjadi kewajibannya pula untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan ini;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa Hakim pertama dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut telah tepat dan benar memberikan pertimbangan dan kesimpulannya mengenai gugatan rekonpensi dari Penggugat rekonpensi/Tergugat I pembeding/Tergugat I pembeding, karenanya dapat diambil alih dan dikuatkan sebagai pertimbangan dan kesimpulan Pengadilan Tinggi sendiri;

Mengingat akan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan dan hukum yang bersangkutan;

Mengadili :

Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam konpensi/Tergugat I dalam rekonsensi pembanding juga terbanding dan permohonan banding dari Tergugat I dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi terbanding juga pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 Maret 1993 No. 662/Pdt.G/1992 PN.Sby. yang dimohonkan banding tersebut;

Dan Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas rumah gedung sengketa, berdiri di atas tanah ex sertifikat HGB No. 445 Surat Ukur No. 291 tanggal 24 Agustus 1926 dikenal dengan nama Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan, bahwa Surat Ijin Perumahan (SIP) No. 301/KPKP/72 tanggal 13 September 1972 dan SIP NO.181.A/004/411.87/67 tanggal 7 Januari 1988 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menyatakan Tergugat I menempati rumah sengketa tanpa hak dan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat I dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dengan kunci-kuncinya kepada Penggugat dalam keadaan bebas penghuni serta keadaan baik, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara/Polisi ;
7. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun, untuk jangka waktu 20 tahun atau sama dengan $20 \times \text{Rp. 2.000.000,-} = \text{Rp. 40.000.000,-}$ (Empat puluh juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari bilamana Tergugat I sengaja atau lalai memenuhi putusan di angka 6 di atas ;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun para Tergugat mengajukan perlawanan, banding maupun kasasi ;
10. Menghukum Tergugat II untuk taat dan patuh pada putusan ini ;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ini ditentukan sebesar Rp. 20.000,- (duapuluh ribu rupiah) ;

Dalam Rekonvensi :

1. Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi untuk membayar ongkos perkara yang diperhitungkan hingga kini sebesar Nihil;

Demikianlah diputuskan di dalam sidang permusyawaratan pada hari : *Sabtu, tanggal 19 Pebruari 1900 sembilanpuluh empat*, oleh Sunardi Padang, SH. Hakim Pengadilan Tinggi selaku Ketua Majelis, Wieke S. Koemawati, SH. dan Mohamad Sanusi, SH. masing-masing Hakim Tinggi selaku Hakim-hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi tanggal 1 Nopember 1993 No. 1008/PDT.PEN/1993/PT.SBY. dan putusan tersebut diucapkan di dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta Tonny F. Soentarlo, SH. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

PUTUSAN

Nomor : 662/Pdt.G/1992 PN.Sby.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara pihak-pihak

Ny. Andajaningsih, bertempat tinggal di Jalan Anggrek Garuda Slipi Blok I No. 18 Jakarta Barat, sebagai Penggugat;

m e l a w a n :

1. *Harijadi*, bertempat tinggal di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya sebagai Tergugat I;
2. *Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Surabaya*, berkedudukan di Jalan Pahlawan No. 106 Surabaya, sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas-berkas;

Telah mendengar pihak-pihak masing-masing melalui Kuasanya;

Telah memperhatikan surat-surat bukti :

Tentang duduknya perkara :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Oktober 1992 dan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 29 Oktober 1992, dengan Nomor : 662/Pdt.G/1992 PN.Sby. pada pokoknya telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebuah rumah gedung yang terletak dan berdiri di atas tanah HGB No. 445, dengan Surat Ukur tanggal 24 Agustus 1926 nomor : 291, luas 967 M², yang setempat dikenal dengan Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya, satu dan lain seperti ternyata adanya Sertipikat Hak kepemilikan Penggugat terlampir copy seertipikat tersebut sebagai bukti tertanda P.I;
2. Bahwa rumah beserta tanah tersebut di atas berasal dari pembelian Penggugat berdasarkan akte jual beli nomo 8 tahun 1972 tanggal 10

- April 1976 yang dibuat di hadapan Sugianto, SH. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya terlampir copy akta tersebut sebagai bukti tertanda P.II;
3. Bahwa pada waktu rumah tersebut dibeli oleh Penggugat dan pemilikannya beralih kepada Penggugat, Tergugat I menyodorkan blangko segel kosong kepada Penggugat untuk ditandatangani yang menurut Tergugat I akan dipergunakan mengurus surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan rumah tersebut untuk kepentingan Penggugat;
 4. Bahwa blangko segel kosong tersebut ternyata diisi dan digunakan Tergugat I untuk maksud-maksud lain yang sangat merugikan Penggugat yaitu tanpa seizin Penggugat mengurus Surat Izin Penempatan Perumahan (SIP) dan ternyata oleh Tergugat II telah dikeluarkan SIP tertanggal 13 September 1972, nomor : 301/KRKP/72 terlampir copy SIP tersebut sebagai bukti (tertanda P.III);
 5. Bahwa blangko segel kosong yang telah diisi sedemikian rupa oleh Tergugat I sehingga berwujud sebagai "Surat Kuasa" dan telah disalahgunakan oleh Tergugat I tersebut, berdasarkan hasil pemeriksaan Laboratorium Kriminal Koserse di Jakarta, terbukti : "dibuat dengan tidak wajar yaitu dibubuhi tanda tangan sewaktu blangko masih kosong (belum terisi tulisan)"
terlampir copy Berita Acara Singkat Kesimpulan Pemeriksaan Laboratorium tersebut sebagai bukti tertanda P. IV;
 6. Bahwa perbuatan Tergugat I mengisi dan menggunakan blangko segel kosong yang telah ditandatangani Penggugat, untuk maksud-maksud lain yang sangat merugikan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum/Onrechtmatigedaad);
 7. Bahwa Surat Kuasa tanggal 13 April 1972 adalah hasil rekayasa dan penyalahgunaan blangko kosong oleh Tergugat I untuk mengurus SIP dari Tergugat II dengan demikian SIP nomor : 301/KRKP/72 tanggal 13 September 1972 dan SIP yang diperbarui (juga tanpa seizin Penggugat) nomor : 181.2/004/411.87/87, tanggal 7 Januari 1988, yang dikeluarkan Tergugat II kepada Tergugat I mengandung cacat yuridis karena itu haruslah dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya mohon dibatalkan;
 8. Bahwa lebih dari itu sejak tahun 1972 sampai sekarang Tergugat I tidak pernah memberitahukan atau setidaknya-tidaknya mengusahakan untuk membayar uang sewa sebagai penyewa yang baik, padahal dalam SIP

- yang dikeluarkan Tergugat II jelas tersebut Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa;
9. Bahwa berhubung antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum sewa-menyewa dan tidak ada perjanjian penempatan atas obyek sengketa, maka penempatan Tergugat I atas obyek sengketa adalah tanpa hak dan melawan hukum;
 10. Bahwa oleh karena itu cukuplah beralasan bagi Penggugat untuk menuntut Tergugat I yang menempati obyek sengketa tanpa hak dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dengan kunci-kuncinya kepada Penggugat;
 11. Penggugat merasa sangat dirugikan atas perbuatan-perbuatan Tergugat I menempati obyek sengketa tanpa hak dan tanpa membayar selama lebih dari 20 tahun, sehingga patut dan layak Penggugat menuntut ganti rugi dari Tergugat sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) yang terinci berdasarkan perhitungan 20 tahun x harga kontrak Rp. 5.000.000,- per tahun;
 12. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat disangkal, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), sekalipun para Tergugat mengajukan perlawanan, banding maupun kasasi ;
 13. Bahwa guna menjamin Tergugat I memenuhi isi putusan ini, maka kepada Tergugat I dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari bilamana Tergugat I lalai atau sengaja tidak memenuhi isi putusan ini;

Maka berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II ke muka sidang guna didengar keterangan masing-masing dan selanjutnya mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik atas sebuah rumah gedung berdiri di atas tanah HGB No. 445 Surat Ukur tanggal 24 Agustus 1926 No. 291 luas tanah 967 M² setempat dikenal dengan jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya ;

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) menyalahgunakan blanko segel kosong untuk mengurus SIP atas obyek sengketa tanpa seizin Penggugat ;
 4. Menentukan bahwa berdasarkan keputusan ini kepada Tergugat II diminta untuk segera membatalkan SIP No. 301/KRKP/72 tanggal 13 September 1972, dan SIP No. 181.2/004/411.87/87 tanggal 7 Januari 1988 atas nama Tergugat I ;
 5. Menyatakan Tergugat I menempati rumah sengketa tanpa hak dan melawan hukum ;
 6. Menghukum Tergugat I dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dengan kuncinya kepada Penggugat dalam keadaan bebas penghuni serta dalam keadaan baik ;
 7. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus rupiah) yaitu terinci berdasarkan perhitungan 20 x Rp. 5.000.000,- pertahun;
 8. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari bilamana Tergugat I sengaja atau lalai memenuhi isi putusan ini ;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Vooraad) sekalipun para Tergugat mengajukan perlawanan banding maupun kasasi;
 10. Menghukum Tergugat II untuk taat dan patuh pada putusan ini ;
 11. Menghukum Tergugat I membayar semua biaya perkara;
- a t a u

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari-hari persidangan yang telah ditetapkan telah datang menghadap di muka persidangan;

- Untuk Penggugat Kuasanya yang bernama : 1. Moertedjo Prawirosastro dan 2. Pudjo Susanto, SH. (berdasar Surat Kuasa tertanggal 3 Oktober 1992);
- Untuk Tergugat I. Kuasanya yang bernama Willy Soenarto, SH., dan Jimmy Supit, SH. (berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 Desember 1992);
- Untuk Tergugat II. Kuasanya yang bernama Lasimin (berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Nopember 1992);

Menimbang, bahwa oleh Pengadilan Negeri dengan perantaraan Hakim telah diusahakan untuk mendamaikan pihak-pihak tetapi tidak berhasil

karenanya lalu dibacakanlah Surat Gugat Penggugat tertanggal 17 Oktober 1992 yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugat Penggugat tersebut, pihak para Tergugat memberikan jawabannya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

Dalam Konpensasi :

Tentang Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalilnya Penggugat, kecuali jika secara tegas diakuinya.
2. Bahwa gugatan dari Penggugat ini kurang pihaknya yang digugat sebab Penggugat tidak menggugat pula para penghuni yang ada di dalam rumah yang terletak di Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya sebagai para Tergugat sehingga jelas gugatan dari Penggugat ini haruslah ditolak oleh Pengadilan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa gugatan dari Penggugat ini sudah daluwarsa/verjaring sebab Penggugat tidak menggugat sejak tahun 1972 yang lalu dan baru menggugat pada tahun 1992 hal mana sudah 20 tahun lamanya maka gugatan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan;
4. Bahwa Penggugat sudah tidak berkualitas lagi sebagai Penggugat karena Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang atas Hak Guna Bangunan atas rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya karena Hak Guna Bangunan yang termuat dalam Sertifikat HGB No. 445 tersebut telah berakhir haknya pada tahun 1980 lalu. Hal mana berarti tanah yang terletak di Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya berdasarkan pasal 1 Keputusan Presiden RI Nomor 32 tahun 1979 menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sehingga sudah selayaknya apabila gugatan Penggugat ini ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ;
5. Bahwa gugatan dari Penggugat ini juga bersifat prematur sebab Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya bahwa blanko kosong yang diisi oleh Tergugat I maka hal yang demikian itu harus diperiksa dalam perkara pidana terlebih dahulu dan apabila dalam perkara pidananya telah terbukti barulah diajukan gugatan perdata, maka gugatan Penggugat ini terlalu dini untuk diajukan sehingga sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan ;

6. Bahwa disamping itu pula gugatan dari Penggugat ini kabur/obscuurlibel karena Penggugat ini mempersoalkan masalah kepemilikan rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya ataukah masalah sewa menyewa rumah ataukah masalah penghentian sewa menyewa ataukah yang lainnya sehingga jelas gugatan Penggugat ini kabur maka sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan;
7. Bahwa gugatan Penggugat yang telah menggugat Tergugat II dengan sebutan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Surabaya adalah tidak benar sebab sebenarnya adalah Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dengan demikian gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur/obscuurlibel sehingga sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan;
8. Bahwa disamping itu pula gugatan dari Penggugat juga masih ada yang kabur/obscuurlibel hal mana dapat dilihat pada posita gugatannya pada butir nomor 3 dan nomor 4 yang tidak menguraikan secara jelas tentang masalah kapan dan dimana serta tanggal, bulan dan tahun berapa Tergugat I melakukan pengisian blanko segel kosong kalau andaikata benar dalil gugatan Penggugat tersebut sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan karena gugatannya kabur/tidak jelas.

Tentang Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar mengenali segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap terulang kembali dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalilnya Penggugat, kecuali jika yang diakuinya secara tegas.
3. Bahwa dalil Penggugat yang di mana pada pokoknya menyebutkan bahwa Penggugat sebagai pemilik sebuah rumah gedung dan berdiri di atas tanah HGB No. 445 setempat dikenal dengan Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya adalah merupakan dalil yang tidak benar karena rumah yang berdiri di atas tanah HGB No. 445 yang dikenal dengan Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya, telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1990 lalu dan berdasarkan ketentuan dalam pasal 1 Keputusan Presiden RI. No. 32 tahun 1979 menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dengan demikian Penggugat sudah tidak berkwalitas lagi sebagai Penggugat;

4. Bahwa Tergugat I mohon akta bahwa tanah RGB No. 445 yang terletak di Jl. Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya hingga kini belum diperpanjang lagi oleh Penggugat haknya tersebut sehingga masih menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara bahkan menurut ketentuan dalam pasal 2 Keputusan Presiden RI. No. 32 tahun 1979 ditentukan bahwa yang dapat prioritas untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut adalah orang yang mengusahakan dan menggunakan sendiri tanda/bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya yang dalam kasus ini adalah Tergugat I karena Tergugat I-lah yang benar-benar menguasai tanah beserta bangunan rumah Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya.
5. Bahwa Tergugat I tidak pernah samasekali menyodor/memberikan sehelai blanko segel kosong kepada Penggugat untuk ditanda tangani oleh Penggugat.
6. Bahwa Tergugat I mensommier Penggugat untuk membuktikRan atas dalilnya tersebut pada butir nomor 3 dalam posita gugatannya halmana sesuai dengan ketentuan dalam pasal 163 HIP yang dimana pada pokoknya menyebutkan barang siapa yang mendalilkan sesuatu maka dia dalam hal ini Penggugat wajib untuk membuktikannya.
7. Bahwa disamping itu pula kapan dan dimana Tergugat I menyodorkan blanko segel kosong pada Penggugat untuk ditanda tangani oleh Penggugat dan silahkan Penggugat untuk membuktikannya apalagi Penggugat sebagai orang yang telah dewasa dan cakap bertindak hukum mana mungkin hal itu terjadi dan mana logis.
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 4 juga merupakan dalil yang tidak benar sama sekali sebab Tergugat I tidak pernah berbuat seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut dan surat persetujuan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I tersebut atas kehendak dan kemauannya Penggugat sendiri sehingga Tergugat II mengeluarkan SIP Nomor 301/KPKP/72 tanggal 13 September 1972 sehingga Surat Izin Perumahan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II tersebut adalah sah menurut hukum karena telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 5 yang dimana pada pokoknya menyebutkan bahwa blanko segel kosong yang telah diisi oleh Tergugat I sehingga berwujud Surat Kuasa adalah merupakan dalil yang tidak benar dan yang benar bahwa Penggugat menandatangani atas kehendaknya sendiri tanpa ada blanko kosong namun sudah ada isinya lengkap.

10. Bahwa hasil pemeriksaan Laboratorium terhadap Surat tersebut adalah tidak sah menurut hukum karena tanpa melalui prosedur hukum yang benar dan tanpa ada proses pemeriksaan perkara pidananya terlebih dahulu atau Surat Kuasa tersebut dan bukti hasil pemeriksaan laboratorium tersebut didasarkan pada apa sehingga sudah selayaknya untuk ditolak oleh Pengadilan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum.
11. Bahwa andaikata benar hasil pemeriksaan dari Laboratorium tersebut mengapa Penggugat tidak memprosesnya secara proses pidana untuk diuji kebenarannya dari hasil pemeriksaan Laboratorium tersebut.
12. Bahwa dalil Penggugat pada butir nomor 6 dalam posita gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I mengisi dan menggunakan blanko segel kosong yang telah ditandatangani oleh Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum adalah merupakan dalil yang tidak benar yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat halmana berdasarkan pasal 163 HIP maka Penggugat wajib untuk membuktikannya atas dalil tersebut apalagi dalil Penggugat tersebut dibantah kebenarannya oleh Tergugat I;
13. Bahwa dalil Penggugat pada butir nomor 7 gugatannya yang dimana pada pokoknya menyebutkan bahwa Surat Kuasa tanggal 13 Maret 1972 adalah hasil rekayasa dan penyalahgunaan blanko kosong oleh Tergugat I adalah merupakan dalil yang tidak benar dan silahkan Penggugat untuk membuktikannya.
14. Bahwa SIP yang dikeluarkan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum karena telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku apalagi SIP tersebut telah diperbaharui oleh Tergugat II dengan SIP No. 1081.2/004/411.87/87 tanggal 7 Januari 1988 adalah sah menurut hukum dan tidak mengandung cacat yuridis dan apabila Penggugat mendalilkan cacat yuridis silahkan dibuktikan oleh Penggugat.
15. Bahwa SIP yang dimiliki oleh Penggugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak cacat yuridis sehingga tidak ada alasan hukum untuk membatalkan atas SIP tersebut.
16. Bahwa dalil Penggugat pada butir nomor 8 gugatannya adalah merupakan dalil yang tidak benar sebab Tergugat I sebagai penyewa rumah yang patuh membayar uang sewa rumah tersebut dan juga telah merawat atas rumah yang telah disewanya tersebut selama ini.
17. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 9 gugatannya adalah merupakan dalil yang tidak benar sebab antara Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan sewa menyewa hal mana terbukti bahwa Tergugat I selalu membayar uang sewa rumah tersebut ada Surat Kuasa

dalil untuk mengurus SIP yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tahun 1972 yang lalu sehingga penempatan rumah oleh Tergugat I adalah sah menurut hukum dan ada atas haknya serta tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

18. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 10 gugatannya adalah merupakan dalil yang tidak benar karena Tergugat I menempati atas rumah sengketa itu ada atas haknya terbukti ada SIP yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat I selalu membayar uang sewa rumah pada Penggugat sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mohon pengosongan.

19. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir nomor 11 adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan illusoir belaka karena Tergugat I selalu membayar uang sewa rumah pada Penggugat dan juga dalam SIP yang diterbitkan oleh Tergugat II sudah ditentukan harga sewa rumah lagi pula tuntutan Penggugat atas ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tidak logis dan tidak ada perinciannya yang jelas serta atas dasar apa Penggugat menuntut ganti rugi sebesar itu.

20. Bahwa dalil gugatan Penggugat saling kontradiksi satu dengan yang lainnya hal mana terbukti bahwa di salah satu dalil Penggugat mendalilkan tidak ada hubungan sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat I namun di lain dalil Penggugat mendalilkan minta/menuntut uang sewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat I yakni setahun sebesar Rp. 5.000.000,- hal mana merupakan dalil yang saling kontradiksi sehingga nampak sekali gugatan Penggugat tersebut adalah kabur/obscuur libel yang sudah selayaknya untuk ditolak oleh Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa apabila Penggugat tidak mengakui adanya hubungan sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat I mengapa Penggugat menuntut masalah uang sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat I.

21. Bahwa apabila diamati secara cermat dan teliti tentang tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat selain substansinya salah dan berbeda maka apabila diamatiuntutannya juga tidak ada perinciannya yang jelas hal mana menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Reg. No. 1057/K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 yang menetapkan : "Karena Pembanding tidak dapat membuktikan adanya kerugian akibat perbuatan Terbanding I, maka gugatan harus ditolak".

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973, yang menyatakan : "Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, ganti rugi haruslah dibuktikan"
 - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Mei 1983 No. 556 K/Sip/1980 yang menyatakan : "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak".
 - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 September 1975 No. 459 K/Sip/1975 yang menyatakan : "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut".
22. Bahwa tuntutan Penggugat agar supaya putusan dalam perkara perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu/uitvoerbaar bij voorraad haruslah ditolak karena tidak ada alasan-alasan yang eksepsionil untuk mengabulkannya.
 23. Bahwa mengenai tuntutan dwangsom yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp. 500.000,- perhari kelambatan melaksanakan isi putusan perkara perdata ini haruslah ditolak oleh Pengadilan karena tidak ada dasar hukumnya serta Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun pada Penggugat.

Dalam Rekonpensi :

1. Bahwa Tergugat I sekarang mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi kepada Penggugat sekarang disebut Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa oleh karena gugatan Konpensi ini dari Penggugat/Tergugat Rekonpensi tidak benar serta tidak beralasan hukum maka diajukan gugatan Rekonpensi ini oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan agar mengenai segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Konpensi mohon dianggap terulang kembali secara keseluruhan dalam Rekonpensi ini.
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi menolak seluruh dalil-dalilnya Tergugat Rekonpensi kecuali jika yang diakuinya secara tegas.
5. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonpensi maka diajukan gugatan Rekonpensi ini.

6. Bahwa adapun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi adalah bahwa Penggugat Rekonsensi sebagai seorang pengusaha yang bonafide dan reputasinya baik di kalangan masyarakat akibat adanya gugatan dari Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi yang tidak benar tersebut, maka dapat membawa dampak yang negatif bagi Penggugat Rekonsensi yang dimana dapat menghilangkan kepercayaan masyarakat terhadap bonafiditasnya Penggugat Rekonsensi sebagai seorang pengusaha.
7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi seperti tersebut pada butir 6 di atas maka Penggugat Rekonsensi telah mengalami/menderita kerugian yang cukup besar.
8. Bahwa adapun kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonsensi adalah tercemarnya nama baik dan reputasi dari Penggugat Rekonsensi baik di kalangan dunia bisnis maupun di kalangan masyarakat pada umumnya dan kerugian tersebut ini dapat digolongkan ke dalam kerugian immateriil.
9. Bahwa sedangkan kerugian material yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi adalah bahwa Penggugat Rekonsensi harus mengeluarkan biaya-biaya yang cukup besar untuk mengurus biaya perkara ini dan menggunakan jasa advokat.
10. Bahwa adapun tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi pada Tergugat Rekonsensi atas kerugian materiil yakni sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sedangkan untuk kerugian immateriil maka Penggugat Rekonsensi menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
11. Bahwa jumlah kerugian yang telah diderita/dialami oleh Penggugat Rekonsensi yakni kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000,- ditambah kerugian immateriil sebesar Rp. 50.000.000,- maka seluruhnya berjumlah Rp. 52.000.000,- (limapuluh juta rupiah).
12. Bahwa agar supaya gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi ini tidak sia-sia belaka serta mengingat akan ketentuan pasal 227 HIR. maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar meletakkan Sita Jaminan/conservatoir beslag atas harta kekayaan miliknya Tergugat Rekonsensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.
13. Bahwa agar supaya Tergugat Rekonsensi mentaati isi putusan perkara perdata ini maka Penggugat Rekonsensi mohon agar supaya Tergugat

Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa/dwangsom Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari keterlambatan untuk melakukan isi putusan perkara perdata ini.

14. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi ini didasarkan atas alat-alat bukti yang cukup serta mengingat akan ketentuan dalam pasal 180 HIR maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu/uitvoerbaar bij voorraad walaupun Tergugat Rekonpensi mohon verzat, banding dan kasasi.

Berdasarkan atas alasan-alasan serta uraian-uraian tersebut di atas maka dengan ini Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini agar berkenan untuk memutuskan :

Tentang Konpensi

Dalam Eksepsi

- Menerima serta mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I.
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Tentang Rekonpensi :

- Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonpensi.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 52.000.000,- (limapuluh dua juta rupiah) secara tunai dan sekaligus.
- Menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan oleh Pengadilan.

- Menyatakan putusan perkara perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat Rekonpensi mohon verzet, banding dan kasasi.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Jawaban Gugatan Tergugat II

1. Bahwa berdasarkan data yang ada di arsip Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dapat diketahui bahwa penggunaan rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 37 Surabaya adalah merupakan rumah persewaan yang penggunaannya/pemakaiannya masih masih tergolong tercatat dalam pengawasan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya cq Kepala Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya/Penggunaannya masih memerlukan SIP berdasarkan pasal 5 PP No. 17 tahun 1963 tentang pokok-pokok pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan.
2. Adapun penghuni/penyewa yang pertama kali mendapat Surat Izin Penempatan adalah bernama Tuan Kwee Sing Lien, tercatat masuk sejak 19 April 1946;
 - Penghuni berikutnya bernama Nyonya Janda Kween Sing Lien dengan SIP nomor : 27952 tanggal 21 Nopember 1949;
 - Penghuni berikutnya bernama Kwee Tjien Kie dengan SIP nomor : 27704 tanggal 27 Oktober 1952;
 - Penghuni berikutnya bernama Harijadi dengan SIP nomor : 301/KRKP/72 tanggal 13 September 1972 dengan pemastian untuk rumah tangga dan Kantor PT. "Kalidjaja";
 - Penghuni berikutnya tetap Harijadi dengan ISP pembaruannya nomor : 18.2/004/411.87/88, tanggal 7 Januari 1988, dengan pemastian untuk rumah tangga saja;
 Adapun uang sewanya berakhir tercatat Rp. 1.500,- (seribu lima ratus rupiah) sebulan, dengan tercatat sebagai pemiliknya yang terakhir adalah Ny. Andayaningsih, alamat Jalan Anggrek Garuda Slipi Blok I nomor 15 Jakarta terhitung sejak tanggal 15 april 1972;
3. Bahwa pengeluaran SIP No.301/KPKP/72 tanggal 13 September 1972 atas nama Harijadi untuk rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto nomor 37 Surabaya ini dilakukan oleh Tergugat II oleh karena :
 - a) rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 37 Surabaya, penggunaannya termasuk dalam pengawasan/penguasaan Walikotamadya

- KDT II Surabaya Cq Kepala Dinas Perumahan Daerah Kodya Dati II Surabaya.
- b) Tergugat II mempunyai kewenangan untuk menerbitkan SIP terhadap rumah-rumah yang penggunaannya dalam Pengawasan Kepala Daerah itu, berdasarkan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c) Bahwa Sdr. Harijadi (Tergugat I) mengajukan surat permohonan untuk mendapatkan SIP itu dengan dilampiri surat persetujuan pemilik maupun surat persetujuan penghuni pemegang SIP sebelumnya oleh karenanya dapat dipandang sebagai telah memenuhi persyaratan bagi diterbitkannya SIP baginya.
4. Bahwa sekiranya sekarang ini timbul masalah terhadap kebenaran serta keabsahan surat persetujuan yang pernah diberikan oleh pihak Pemilik/Penggugat dengan pihak Penghuni-penyewa/Tergugat I itu, hal tersebut semata-mata adalah masalahnya pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I sendiri, karena dalam hal ini Tergugat II cuma hanya melakukan perbuatan menerbitkan SIP dengan melihat dan mendasarkan kenyataann apa adanya; Tergugat II dalam hal ini sama sekali tidak melakukan penilaian terhadap kebenaran serta keabsahan surat persetujuan yang dimaksud oleh karena Tergugat II memang tidak mempunyai kewenangan untuk itu;
5. Bahwa perihal diterbitkannya SIP Nomor : 181.2/004/411.87/86 tanggal 7 Januari 1988 atas nama Tergugat I di rumah sengketa oleh karena adanya surat permohoran pembaharuan SIP dari pihak Tergugat I dalam rangka memenuhi anjuran Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya melalui Surat Keputusan beliau Nomor 119/1987 tanggal 10 Juli 1987 tentang Pendaftaran Ulang dan Pembaharuan Surat Izin Perumahan bagi para pemegang SIP untuk rumah/gedung/bangunan yang ada dalam pengawasan/penguasaan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya yang pernah diumumkan melalui surat-surat kabar, sehingga tidak ada masalah;
6. Bahwa disamping pembaharuan maka pada SIP yang terakhir terdapat pengurangan penggunaannya, yakni apabila pada SIP yang dimohonkan pembaharuan yakni SIP No. 301/KPKP/72 tanggal 13 September 1972 penggunaannya untuk rumah tangga dan kantor PT Kalidjaja maka pada SIP pembaharuannya, yakni SIP No.181.2/004/411.87/88 penggunaannya hanya untuk rumah tangga saja.
7. Bahwa dengan melihat kenyataan yang ada, maka dengan mengesampingkan adanya rasa lebih pada diri sendiri dan anggapan adanya

kekurangan pada pihak lawan, maka melalui jawabannya ini Tergugat II menyarankan agar kedua belah pihak kiranya bersedia untuk mengadakan musyawarah perdamaian yang sifatnya saling menguntungkan satu sama lainnya, musyawarah perdamaian mana dapat dilakukan dalam sidang maupun di luar sidang dengan bimbingan/pemantauan Ibu Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan kemudian hasil musyawarahnya dituangkan melalui Keputusan/Penetapan Pengadilan Negeri, yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh pihak-pihak telah tidak diajukan Replik dan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dari dalil gugatannya tersebut oleh Penggugat telah diajukan surat-surat bukti berupa :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 445, Surat Ukur nomor : 291 Tahun 1926, Lingkungan Ketabang, Kecamatan Gotong, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur; (bukti P.I);
2. Akta Jual Beli nomor : 8/1972 tanggal 10 April 1972 atas Tanah Hak Guna Bangunan nomor : 445/Lingkungan Ketabang, Sertipikat tertanggal 13 Agustus 1970, antara :
 1. Kwee Sien Nio, 2. Kwee Tioe Nio, 3. Kwee Tjien Giok, 4. Kwee Tjian Yang (Jang), sebagai penjual dengan Nyonya Andajaningsih, sebagai pembeli; (bukti P.II);
3. Kwitansi untuk pembayaran pembelian rumah di Jalan Ketabang nomor 37 Surabaya, sebesar Rp. 46.200.000,- tertanggal 13 April 1972 tertanda Harijadi; (bukti P.IIA);
4. Surat Izin Kepala Rumah nomor : 301/KRKP/72, tanggal 13 September 1972 tercatat atas nama pemegang izin Harijadi untuk rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto nomor 37; (bukti P.III);
5. Berita Acara Ringkas Kesimpulan Pemeriksaan, nomor : Lab. 465/DE/VII/1975 tertanggal 30 September 1975 (bukti P.IV);
6. Surat Kuasa tertanggal Surabaya, 13 April 1972; (bukti P.V);
7. Kwitansi tertanggal 2 Maret 1991 sebesar Rp. 21.000,- guna pembayaran SKPT dan P.U. Ketabang yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya; (bukti P.VI);
8. Kwitansi tertanggal 2 Maret 1991 sebesar Rp. 300,- untuk pembayaran SKPT dan PLL yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya; (bukti P.VII);
9. Surat Permohonan SKPT/GS/Salinan Peta tertanggal 27 Pebruari 1991 atas nama Pemohon Angtoni Jasin; (bukti P.VIII);

10. Wesel Kilat sebesar Rp. 450.000,- yang dikirim oleh Harijadi yang ditujukan kepada Nyonya Andajaningsih untuk pembayaran uang sewa rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto nomor 37 Surabaya; (bukti P.IX); surat-surat bukti mana setelah foto copynya yang bermeterai cukup disesuaikan dengan aslinya maka yang asli dikembalikan kepada Penggugat sedang foto copynya dilampirkan dalam berkas sebagai bukti P.I s/d P.IX;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti Penggugat tersebut di atas Tergugat menyatakan akan menanggapi bersama-sama kesimpulan :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya oleh para Tergugat telah diajukan surat-surat bukti yaitu :

I. Surat-surat bukti Tergugat I berupa :

1. Surat Izin Kepala Rumah nomor : 181.2/004/411.87/87 tanggal 7 Januari 1988 dari Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Surabaya atas rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto 37 Surabaya atas nama Tergugat I/Harijadi; (bukti T.I-1);
2. Lampiran Surat Izin Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Surabaya, nomor : 181.2/004/411.88, tanggal 7 Januari 1988 atas nama Tergugat I/Harijadi; (bukti T.I-2);
3. Surat Izin Kepala Rumah nomor : 301/KRKP/72 tanggal 13 September 1972 atas nama Tergugat I/Harijadi; (bukti T.I-3);
4. Lampiran Surat Izin KUPS nomor : 301/KRKP/72, tanggal 13 September 1972, rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto nomor 37 Surabaya, atas nama Tergugat I/Harijadi; (bukti T.I-3a);
5. Surat Izin Sementara Kantor Urusan Perumahan Surabaya, nomor : 250/VII/72 tanggal 10 Juli 1972 atas nama Harijadi/Tergugat I. (bukti T.I-4);
6. Wesel Pos pembayaran uang sewa rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto nomor : 37 Surabaya, atas nama si pengirim Harijadi yang dikirim kepada Penggugat Nyonya Andajaningsih; (bukti T.I-5);
7. Wesel Pos tanda setoran uang sebesar Rp. 450.000,- untuk pembayaran sewa rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto nomor : 37 Surabaya yang dikirim oleh Harijadi diajukan kepada Nyonya Andajaningsih; (bukti T.I-6);

II. Surat bukti Tergugat II :

1. Surat Izin Kepala Rumah Kantor Urusan Perumahan Surabaya, nomor : 301/KRKP/72 tanggal 13 September 1972 atas rumah Jalan

Jaksa Agung Suprpto nomor : 37 Surabaya atas nama pemegang Izin Harijadi beserta lampirannya; (bukti T.II-1);

2. Surat Izin Kepala Rumah Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Surabaya, nomor : 181.2/004/411.87/88 tanggal 7 Januari 1988 atas rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto nomor : 37 Surabaya atas nama Harijadi beserta lampirannya; (bukti T.II-2);

3. Peraturan Pemerintah nomor : 17 Tahun 1963 Tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan; (bukti T.II-3);

4. Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, nomor : 119 tahun 1987; (bukti T.II-4);

bahwa atas surat-surat bukti Tergugat I dan Tergugat II di atas setelah foto copynya yang bermeterai cukup disesuaikan dengan aslinya maka yang asli dikembalikan kepada kuasa masing-masing sedangkan foto copynya dilampirkan dalam berkas perkara sebagai surat bukti T.I-1 s/d T.I-6 dan T.II-1 s/d T.II-4;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi bersama-sama kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh pihak-pihak telah diajukan surat Kesimpulan yaitu :

1. Surat Kesimpulan Penggugat tertanggal 8 Pebruari 1993;
2. Surat Kesimpulan Tergugat I tertanggal 8 Pebruari 1993;
3. Surat Kesimpulan Tergugat II tertanggal 8 Pebruari 1993;

Menimbang, bahwa akhirnya pihak-pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Tentang Pertimbangan Hukum :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada prinsipnya dititik beratkan pada pokok masalah yaitu :

1. Bahwa gugatan Penggugat pihaknya masih kurang karena tidak semua penghuni rumah digugat;
2. Bahwa gugatan sudah kedaluwarsa/verjaring, sudah 20 tahun lamanya baru digugat;
3. Bahwa Penggugat sudah tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat karena berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor : 32 Tahun 1979, Penggugat bukan lagi sebagai pemilik rumah Jalan Jaksa

Agung Suprpto nomor : 37 Surabaya, sebab sejak tahun 1980 tanah tersebut sudah langsung menjadi milik negara;

4. Bahwa gugat Penggugat adalah prematur, sebab Penggugat mendalilkan adanya penanda tangan dalam blangko kosong dalam Surat Kuasa, tanpa terlebih dahulu diperiksa pidananya;
5. Bahwa gugat Penggugat kabur karena :
 - a. Gugatannya tidak jelas apakah yang dipersoalkan masalah kepemilikan rumah ataukah masalah sewa-menyewa ataukah masalah penghentian sewa-menyewa atau masalah yang lain lagi;
 - b. Mestinya yang digugat oleh Penggugat adalah Dinas Perumahan Daerah Kotamadya dan bukan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Surabaya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri tidak sependapat dengan alasan-alasan yang diuraikan oleh Penggugat dalam eksepsinya tersebut, dengan dasar atau pertimbangan :

1. bahwa gugatan tidak perlu ditujukan kepada seluruh isi rumah yang terdapat anggota keluarga, yaitu terdiri dari isteri dan anak-anak (sebagaimana tercantum dalam daftar lampiran Surat Izin Kepala Rumah) tetapi cukup ditunjuk kepada si Kepala Rumah Tangga itu sendiri;
2. bahwa gugatan dalam masalah perumahan menurut hukum acara yang berlaku tidak dikenal adanya suatu lembaga verjaring atau kedaluwarsa;
3. bahwa suatu gugat perdata tidak perlu tergantung pada suatu perkara pidana, tetapi justru dalam perkara perdata pun dapat dibuktikan apakah ada tindakan penanda tangan dalam suatu blangko kosong;
4. bahwa mengenai alasan-alasan Tergugat I selebihnya karena sudah sampai pada materi pokok perkaranya maka akan dibahas dan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut, maka alasan-alasan Tergugat I dalam hal ini haruslah ditolak dan memerintahkan pihak-pihak untuk melanjutkan persidangan;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konpensasi :

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam eksepsi yang ada kaitannya dengan gugat konpensasi ini dianggap sebagai masuk pula dalam pertimbangan gugat konpensasi ini;

Menimbang, bahwa gugat Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu yang perlu dipertimbangkan ialah apakah benar tanah yang tersebut dalam sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 445, Surat Ukur nomor : 291 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang setempat dikenal dengan tanah dan bangunan rumah Jalan Jaksa Agung Suprpto nomor : 37 Surabaya adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor : 32 Tahun 1979 telah ditentukan bahwa semua tanah dengan status Hak Guna Bangunan sejak tahun 1980 demi hukum berubah menjadi tanah negara, kecuali kalau memang si pemegang hak telah mengajukan permohonan perpanjangan atas hak tersebut;

Menimbang, bahwa selama persidangan yang berlangsung dari bukti-bukti yang ada tidak ada satupun yang dapat membuktikan bahwa Penggugat meskipun telah tercatat dalam Surat Bukti P.I berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai pemegang hak atas tanah hak guna bangunan nomor : 445 tersebut tetapi ternyata telah tidak mengajukan permohonan perpanjangan hak, karenanya berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor : 32 Tahun 1979 demi hukum tanah tersebut menjadi tanah negara, kecuali kepemilikan atas bangunan di atasnya yang masih menjadi haknya Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam butir 2 petitum, sepanjang kepemilikan atas bangunan rumahnya saja dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan negeri setelah memperhatikan surat-surat bukti yang lain khususnya surat bukti T.I-6 berupa surat bukti pos wesel pengiriman uang sewa sebesar Rp. 450.000,- yang tidak pernah diambil oleh Penggugat, maka Pengadilan negeri merasa tidak terikat dan tidak dapat mempergunakan surat bukti P.IV tersebut sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini dengan alasan dan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. bahwa surat bukti P.IV yang di dalam penjelasannya dibuat oleh Laboratorium Kriminil Koserse Polri atas permintaan Kepala Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat atas surat kuasa tertanggal 13 April 1972 sehingga timbul pertanyaan dalam hubungan kepentingan apakah pemeriksaan itu diadakan ? mengingat bahwa :

- a. sampai sekarang tidak ada suatu tindak pidana apapun yang dikenakan kepada diri Penggugat Harijadi;

- b. bahwa apabila memang ada suatu kepentingan serta mengingat Harijadi berdomisili di Surabaya dan obyek sengketa berlokasi juga di Surabaya, tentunya bukan Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat yang berwenang untuk itu, tetapi Kejaksaan Negeri Surabaya yang berwenang;
- c. bahwa apabila benar pemeriksaan laboratorium itu diperlukan dalam sengketa ini, pasti Pengadilan Negeri Surabaya yang akan memintanya dan bukan Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat;
- d. bahwa dilihat dari penyusunan kata-kata dan kalimat yang rapi, tertib dan serasi serta dengan spasi yang cukup baik dan teratur, Pengadilan Negeri tidaklah memperoleh keyakinan bahwa Surat Kuasa itu dibuat di dalam blangko kosong setelah terlebih dahulu ditanda tangani oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam hal Penggugat menolak kebenaran dari surat bukti P.V tersebut di atas Penggugat hanya mendasarkan pada satu-satunya alat bukti yaitu bukti P.IV, sedangkan bukti P.IV tersebut nyata-nyata telah ditolak oleh Tergugat I dan tidak didukung oleh alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas layak dan adil apabila Pengadilan Negeri mengesampingkan dan tidak terikat pada alat bukti P.IV, sehingga tidak ada alasan hukum dan dasar hukum untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa karena ternyata dari sejarahnya, secara kronologis mengingat Penggugat sendiri selamanya berada di Jakarta, sedangkan tanah dan bangunan sengketa sejak tahun 1946 secara terus menerus tanpa putus-putus selalu dihuni oleh orang lain yaitu :

- I. dihuni oleh Kwee Sing Liem;
- II. dihuni oleh Janda Nyonya Kwee Tjien Kio dengan SIP nomor : 27724;

Menimbang, bahwa karena Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi ada di pihak yang kalah maka segala biaya perkara yang timbul dalam hal ini dibebankan kepada Penggugat Rekonpensi;

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan dengan ini :

Mengadili: Menolak gugatan Penggugat I.

Dalam Eksepsi : Menghukum Penggugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,-

Menolak eksepsi Tergugat I; Menghukum Penggugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,-

Dalam Konpensasi : Menghukum Penggugat I untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 50.000,-

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas rumah di Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 37 Surabaya;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,- setiap tahun, untuk jangka waktu 20 tahun atau semua dengan 20 x Rp. 2.000.000,- = Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonsensi : Menolak gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi seluruhnya ;

1. Menolak gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi untuk membayar ongkos perkara yang diperhitungkan hingga kini sebesar Rp. 50.000,-

Demikianlah diputus pada hari Sabtu, tanggal 20 Maret 1993, oleh kami : Nyonya Sri Mardinah Soebiyakso, SH. Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, dan pada hari itu juga diucapkan di muka persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh : Wasiman, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I tanpa hadirnya Tergugat II.