

## MAHKAMAH AGUNG

- KAJIDAH HUKUM** : “Dalam hal bukti kepemilikan penggugat dapat dilumpuhkan oleh bukti tergugat, maka gugatan seharusnya dinyatakan tidak terbukti, bukan dinyatakan tidak beralasan, karena itu gugatan harus ditolak”.
- NOMOR REGISTER** : 294 K/Pdt/2001
- TANGGAL PUTUSAN** : 8 Agustus 2002
- MAJELIS** : 1. H. Toton Suprpto, SH.  
2. Prof. DR. Muchsin, SH.  
3. Parman Suparman, SH.
- KLASIFIKASI** : Tentang Perikatan/Sewa Menyewa
- DUDUK PERKARA** : – Bahwa penggugat adalah penyewa atas rumah di Jl. Jawa No.29 Surabaya sesuai dengan akte Notaris No.28.
- Bahwa penggugat menanda tangani perjanjian sewa menyewa atas rumah sengketa dengan Balai Harta Peninggalan selaku instansi yang mengurus peninggalan orang yang tidak hadir.
- Bahwa tanggal 12 Juni 1990 penggugat mengajukan permohonan Kepada Balai Harta Peninggalan untuk membeli rumah sengketa mengingat antara J.P. Tumbelaka selaku penghuni sah telah mengoperkan hak penghuniannya kepada penggugat;
- Bahwa J.P.Tumbelaka telah mengajukan terlebih dahulu permohonan hak kepada Badan Pertanahan Nasional.
- Bahwa Tergugat I secara sepihak mencabut ijin penempatan atas nama J.P. Tumbelaka dan memberikan ijin kepada Tergugat II tanpa melibatkan Balai Harta Peninggalan selaku instansi yang berkompeten, perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat;

### PERTIMBANGAN HUKUM MAHKAMAH AGUNG :

Bahwa Judex Facti salah menerapkan hukum, karena dengan dilumpuhkannya kekuatan pembuktian dari surat bukti P-34 (fotocopy S.K. Menteri Kehakiman No. 3027/Dir/W.10.jkt/Depkeh/1998) oleh surat bukti T.II-30 (Fotocopy surat Menteri c/q

Dirjen HUKUM dan Perundang-undangan tanggal 27 Oktober 1998, maka bukan dinyatakan tidak beralasan, tetapi harus dinyatakan tidak terbukti, karena itu gugatan tersebut harus ditolak.

**AMAR PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG :**

Mengabulkan permohonan kasasi dari : Maria Astuti;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 7 Januari 2000 No.443/Pdt/1998/PT.Sby. yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Desember 1998 No. 310/Pdt.G/1998/PN.Sby.

**MENGADILI SENDIRI :**

**Dalam Eksepsi :**

Menolak eksepsi tergugat-tergugat;

**Dalam Pokok Perkara :**

Menolak gugatan penggugat seluruhnya;

Menghukum pemohon kasasi/penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp.100.000,- (Seratus ribu rupiah).

Pembuat Kaidah Hukum

tttd.

**Klementina Siagian, SH.**

**PUTUSAN**

**Nomor : 294 K/Pdt/2001**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H A G U N G**

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

**MARIA ASTUTI**, beralamat di Jl. Ijen No. 14 Malang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **DODY MOERYANTONO, SH.** Pengacara berkantor di Jl. Terusan Wijayakusuma No.19 Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juni 2000 Pemohon kasasi dahulu Penggugat-Terbanding/Pembanding;

**m e l a w a n :**

1. **KEPALA DINAS PERUMAHAN DAERAH KODYA SURABAYA**, berkedudukan di Jl. Sukadami No.3 Surabaya;
2. **YAYASAN AMAL BHAKTI PERTIWI**, beralamat di Jl. Embong Malang No.38 CDE Surabaya;  
Para Termohon kasasi dahulu para Tergugat-para Terbanding/  
Pembanding Mahkamah Agung tersebut;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang para Termohon kasasi sebagai Tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil;

Bahwa Penggugat asli adalah pemegang hak sewa atas rumah jalan Jawa No.20 Surabaya sesuai dengan akta Notaris No.28 tanggal 30 Januari 1989;

Bahwa berdasarkan atas perjanjian tersebut kemudian Penggugat asli menanda tangani perjanjian Sewa menyewa atas rumah sengketa dengan Balai Harta Peninggalan (BHP) Surabaya tanggal 15 Oktober 1990;

Bahwa Penggugat asli telah menyelesaikan kewajiban selaku penyewa yakni membayar uang sewa rumah kepada BHP Surabaya selaku instansi yang mengurus harta peninggalan orang yang tidak hadir (afwezicg);

Bahwa kewenangan pihak BHP untuk mengizinkan Penggugat asli menyewa rumah sengketa, berdasarkan pasal 463 KUH.Perdata dan penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No.1862/Pdt.P/1990/PN.Sby. tanggal 11 Oktober 1990;

Bahwa terhadap rumah sengketa, Penggugat asli pada tanggal 12 Juni 1990 telah mengajukan permohonan kepada BHP Surabaya untuk membeli rumah sengketa tersebut, mengingat antara JF. Tumbelaka selaku penghuni sah telah mengoperkan hak penghuniannya kepada Penggugat asli;

Bahwa sebelum JF. Tumbelaka mengoperkan hak penghunian rumah sengketa kepada Penggugat asli ia terlebih dahulu telah mengajukan permohonan hak kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Surabaya dengan melampirkan syarat-syarat sebagaimana ditentukan Undang-undang;

Bahwa sewaktu Penggugat asli sedang membangun rumah sengketa, dimana permohonan untuk membongkar bangunan tersebut sebelumnya telah diajukan oleh JF. Tumbelaka dan Dinas Pengawasan Bangunan Kotamadya Surabaya memberikan ijin untuk melakukan pembongkaran tersebut, proses permohonan pembelian oleh BHP diteruskan kepada Menteri Kehakiman RI.

Bahwa setelah ijin mendirikan bangunan keluar dan pelaksanaan membangun mendekati penyelesaian, secara melawan hukum, Tergugat II asli telah menyerobot rumah sengketa;

Bahwa Tergugat II asli berani melakukan hal tersebut karena didukung oleh surat keputusan dari Tergugat I asli yang isinya mencabut izin kepenghunian rumah dan JF. Tumbelaka, kemudian diberikan kepada Tergugat II asli;

Bahwa proses terbitnya surat ijin dari Tergugat I asli kepada Tergugat II asli, tidak terlepas dari nepotisme dimana Bintari P. Sunarto selaku Ketua Yayasan Amal Bhakti Pertiwi adalah anak Walikota Madya Surabaya sedangkan Tergugat I asli adalah bawahan Walikota;

Bahwa hal tersebut dapat dibuktikan bahwa terbitnya surat ijin penempatan yang dikeluarkan oleh Tergugat II asli tanpa suatu penelitian lebih jauh dan tanpa melibatkan BHP selaku instansi yang paling kompeten;

Bahwa perbuatan Tergugat I asli secara sepihak telah mencabut ijin penempatan atas nama JF. Tumbelaka dan kemudian menerbitkan ijin rumah sengketa kepada Tergugat II asli tanpa memperhatikan kenyataan dilapangan, jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat asli;

Bahwa pembangunan yang telah dilaksanakan oleh Penggugat asli telah menghabiskan biaya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kerugian-kerugian lainnya;

Bahwa atas penyerobotan tersebut Penggugat asli telah memberikan laporan kepada BHP dan telah diadakan pendekatan oleh pihak BHP, dan atas dasar penyerobotan tersebut kemudian diterbitkan ijin penempatan oleh Tergugat I asli dan Tergugat II asli ikut pula mengajukan permohonan untuk membeli rumah sengketa;

Bahwa pihak Penggugat asli telah berusaha untuk mendapat penyelesaian yang baik akan tetapi Tergugat II asli tidak mau tahu sama sekali, sehingga terpaksa digugat dan dilaporkan kepada pihak Kepolisian;

Bahwa selain kerugian seperti disebutkan diatas, Penggugat asli juga belum menikmati/menghuni rumah sengketa sejak Mei 1994 sampai sekarang sehingga kerugian mencapai Rp.2.825.750.000,- (dua milyar delapan ratus dua puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang perinciannya seperti disebutkan dalam gugatan, kerugian mana akan terus bertambah hingga putusan mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang otentik, oleh karenanya sesuai pasal 180 HIR putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi atau perlawanan (Uit voerbaar bij voorraad);

Bahwa khawatir Tergugat asli akan memindah tangankan rumah sengketa kepada pihak lain, karenanya Penggugat asli mohon agar rumah sengketa diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag);

Bahwa guna menjamin terpenuhinya gugatan ganti rugi, Penggugat asli mohon pula agar diletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat II asli baik yang bergerak maupun tidak bergerak, terutama rumah-rumah di Jl. Embong Malang No.38 CDE Surabaya dan di Jl. Ambengan No.1 A Surabaya;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

I. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan meletakkan sita jaminan terhadap rumah tersengketa dan rumah Jl. Embong Malang No.38 CDE Surabaya serta Jl. Ambengan No.1 A Surabaya;

II. Pengadilan Negeri Surabaya dengan keputusan yang dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap rumah-rumah Jl. Jawa No.20 Surabaya, Jl. Embong Malang No.38 CDE Surabaya dan Jl. Ambengan No.1A Surabaya;
3. Menyatakan rumah/bangunan yang terletak di Jl. Jawa No. 20 Surabaya adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak pengalihan kepenghunan rumah di Jl. Jawa No.20 Surabaya dan JF. Tumbelaka sesuai dengan akte Notaris Elly Nangoy, SH. tanggal 30 Januari 1989 No.28;
5. Menyatakan oleh karenanya sah pengoperan rumah tersengketa oleh JF. Tumbelaka kepada Penggugat dihadapan notaris Elly Nangoy, SH. tanggal 30 Januari 1989 No.28;
6. Menyatakan surat ijin penempatan yang dikeluarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II No.181.2/04/402.5.03/1996 tanggal 9 April 1996 adalah tidak

sah, disebabkan karena beradanya Tergugat II di rumah tersengketa, atas dasar penyerobotan;

7. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan demikian pula Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatig over heids daad) untuk Tergugat I, dan onrechtmatige daad) untuk Tergugat II, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebesar :
  - Untuk bangunan, telah dikeluarkan biaya Rp. 500.000.000,-;
  - Untuk kerugian belum dapat menikmati sebesar Rp. 2.829.750.000,- dengan jumlah keseluruhannya Rp. 3.329.750.000,- (tiga milyar tiga ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);Kerugian mana harus dibayar oleh Tergugat I dan II secara tanggung renteng dalam waktu 8 (delapan) hari setelah dijatuhkannya keputusan ini dengan catatan untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
8. Menghukum oleh karenanya Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.3.329.750.000,- (tiga milyar tiga ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus lima Puluh ribu rupiah) dalam waktu 8 (delapan) hari setelah dijatuhkannya keputusan ini dengan catatan untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan II dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
9. Memerintahkan Tergugat I dan II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari para Tergugat tersebut, untuk menyerahkan rumah Jl. Jawa No.20 Surabaya dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
10. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun pihak Tergugat I dan II mengajukan banding, kasasi dan atau perlawanan pihak ke III tanpa jaminan (uit voerbaar bij voorraad)
11. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya dalam perkara ini;

#### A t a u

Agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan menjatuhkan keputusan yang seadil-adilnya;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 3 Desember 1998 No. 310/Pdt.G/1998/PN. PN.Sby. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat;

### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang diletakkan atas rumah Jl. Jawa No.20 Surabaya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai hari ini dihitung sebesar Rp. 353.000,- (tiga ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 7 Januari 2000 No.443/Pdt/1999/PT.Sby. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding baik dan para Tergugat Pembanding juga Terbanding maupun Penggugat Terbanding juga Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 3 Desember 1998 No.310/Pdt.G/1998/PN.Sby. yang dimohonkan banding;
- Mengukum Penggugat Terbanding juga Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat banding yang ditentukan sebesar Rp.95.000,- (sembilan puluh lima ribu rupiah);

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding/ Terbanding pada tanggal 8 Juni 2000 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding/ Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juni 2000 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juni 2000 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.310/Pdt.G/1998/PN.Sby. jo. No.443/Pdt/1999/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juni 2000;

bahwa setelah itu oleh para Termohon kasasi yang pada tanggal 12 Juli 2000 telah diberitahukan tentang memori kasasi dan Pemohon kasasi akan tetapi para Termohon kasasi tidak mengajukan jawaban atas memori kasasi;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan bahwa Termohon kasasi I telah mengakui bahwa rumah sengketa tersebut adalah milik Johan Willem Birnie serta ahli warisnya Ny. Susanne Birnie;
2. Pengadilan Tinggi juga tidak mempertimbangkan isi Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa Johan Willem Birnie serta ahli waris nya Ny. Susanne Birnie adalah tidak hadir (afwezig), sehingga segala kepentingannya diwakili oleh Balai Harta Peninggalan (BHP) Surabaya, hal tersebut diakui oleh para Termohon kasasi;
3. Bahwa Pengadilan Tinggi telah tidak mempertimbangkan kesimpulan bahwa bangunan rumah sengketa adalah milik Willem Johan Birnie serta ahil warisnya Ny. Susanne Birnie Cs. yang untuk kepengurusannya diwakili oleh Balai Harta Peninggalan Surabaya, maka terhitung sejak tanggal 11 Oktober 1990 rumah sengketa tersebut adalah dibawah pengawasan dan wewenang BHP Surabaya;
4. Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan wewenang dan penguasaan atas rumah sengketa adalah pada BHP, maka sewa menyewa atas rumah sengketa antara Pemohon kasasi dengan BHP adalah sah dan mengikat, sehingga perbuatan Termohon kasasi mengeluarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) atas rumah sengketa adalah batal demi hukum;
5. Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan bahwa rumah sengketa tidak layak huni/hampir roboh telah didirikan bangunan oleh JF. Tumbelaka qq. Pemohon kasasi sebagaimana diterangkan oleh Balai Harta Peninggalan (BHP) Surabaya;
6. Bahwa Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan meskipun bukti P-34 dilumpuhkan oleh bukti T-II-30, hal tersebut tidak berarti secara otomatis Termohon kasasi II adalah yang berhak atas rumah sengketa, karena secara hukum masih ada dan masih sah berlaku dan mengikat hubungan sewa menyewa atas rumah sengketa antara Pemohon kasasi dengan BHP Surabaya sebagai instansi yang berwenang dan menguasai rumah sengketa;

Bahwa terlepas dari keberatan-keberatan kasasi tersebut diatas Mahkamah Agung berpendapat, bahwa Judex facti salah menerapkan hukum, karena dengan dilumpuhkannya kekuatan pembuktian dari surat bukti P-34 (fotocopy surat Keputusan Menteri Kehakiman RI. No. 3027/Dir.W.10,Jkt/Depkeh/1998) oleh surat bukti T-II 30 (fotocopy surat Menteri Kehakiman, cq. Dirjen.Hukum dan Per-Undang-undangan tanggal 27 Oktober 1998 No Februari 1986), maka gugatan bukan dinyatakan tidak beralasan, tetapi harus dinyatakan tidak terbukti, karena itu gugatan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 7 Januari 2000 No.443/Pdt/1999/PT.Sby. yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 3 Desember 1999 No.310/Pdt.G/1998/PN.Sby. tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara tersebut dengan amar putusan seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan kasasi dikabulkan, dan gugatan ditolak maka Pemohon kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

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

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : MARIA ASTUTI, tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 7 Januari 2000 No.443/Pdt/1999/PT.Sby. yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 3 Desember 1998 No.310/Pdt.G/1998/PN.Sby.

### **M E N G A D I L I S E N D I R I :**

#### **Dalam Eksepsi :**

Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Pemohon kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 8 Agustus 2002 dengan H. Toton Suprpto, SH. Ketua Muda yang di oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Prof. Dr. Muchsin, SH. dan Parman Suparman, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Prof. Dr. Muchsin, SH. dan Parman Suparman, SH. sebagai

Hakim-Hakim Anggota, dan Adam Hidayat A, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

Prof. Dr. Muchsin SH.

ttd.

Parman Suparman, SH.

Panitera Pengganti.

ttd.

Adam Hidayat A., SH.

K e t u a

ttd.

Toton Suprpto, SH.

Biaya-biaya :

- 1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
- 2. Redaksi..... Rp. 1.000,-
- 3. Administrasi Kasasi..... Rp. 93.000,-

Jumlah Rp. 100.000,-

(seratus ribu rupiah)