



**P U T U S A N**

**No. 1434 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT KALIARA NUGRAHA SARI d/h N.V. BOUW EN HANDEL MATSCHAPPIJ KALISARI**, beralamat di Jalan Bunguran No. 37 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **YAN APUL, SH.**, dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Menara Thamrin Lt. 21 Suite 2102, Jalan M.H. Thamrin Kav. 3, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2010,

**Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Terbanding;**

m e l a w a n :

1. **TAN EDDY SUTANTO**, beralamat di Jalan Kembang Jepun No. 58 Surabaya,
2. **Ny. TATIK HARYATI**, beralamat di Jalan Kembang Jepun No. 66 Surabaya,
3. **HASIM SOENJOTO**, beralamat di Jalan Kembang Jepun No. 68 Surabaya,
4. **PRAJUDI LIMANATA**, beralamat di Jalan Husin I/2 Surabaya,
5. **HENDRO WIDJAJA**, beralamat di Jalan Husin I/5 Surabaya,
6. **HENDRO WIDJAJA**, beralamat di Jalan Husin I/10 Surabaya,
7. **THE MULIADI TEDJO**, beralamat di Jalan Husin II/1 Surabaya,
8. **AGUNG DJUNAEDI**, beralamat di Jalan Husin 11/2 Surabaya,
9. **EKA BUDIADI SANTOSO**, beralamat di Jalan Husin II/6 Surabaya,
10. **SONNY ONGKOHARDJO ONGKOJOYO**, beralamat di Jalan Husin II/9 Surabaya,
11. **KODRAT WAHYUDI**, beralamat di Jalan Husin II/11 Surabaya,

Hal. 1 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



12. **WINARKO GUNAWAN**, beralamat di Jalan Husin II/12 Surabaya,
  13. **DICHRAN SUWITO**, beralamat di Jalan Dukuh 45 Surabaya,
  14. **ONGGO SUGIANTO**, beralamat di Jalan Dukuh IV/8 12 Surabaya,
  15. **INGEWATI**, beralamat di Jalan Kalimati Wetan 9 Surabaya,
  16. **INGEWATI**, beralamat di Jalan Kalimati Wetan 11 Surabaya,
  17. **HARDI KUSUMO ONGKO**, beralamat di Jalan Husin II/9 Surabaya,
  18. **ADI SUSANTO**, beralamat di Jalan Dukuh No. 43 A Surabaya.
  19. **Ny. TJAN KOK THAY**, beralamat di Jalan Dukuh No. 35 Surabaya,
  20. **OEI IK MING**, beralamat di Jalan Kembang Jepun No. 60 Surabaya,
  21. **OEI IK MING**, beralamat di Jalan Husin No. 9 Surabaya,
  22. **Ny. SITI**, beralamat di Jalan R. Dukuh III No. 14 Surabaya,
- para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat I, IV, V, VI, VII, IX, XI, XII, XIV, XVI, XVII, XIX, XXV, XXVI, XXIX, XXX, XX, XXIV, XXIII, II, VII dan Tergugat XXVII / Pembanding juga Terbanding ;**

d a n :

1. **ALIM RIZKI AGUNG (CV. HENCIANG)**, beralamat di Jalan Kembang Jepun No.64 Surabaya,
2. **TJAN TEDY CHANDRA**, beralamat di Jalan Husin I/15-17 Surabaya,
3. **HENDRO HANDOYO**, beralamat di Jalan Husin II/3-5 Surabaya,
4. **IRAWAN ONGGARA**, beralamat di Jalan Husin II/7 Surabaya,
5. **THIO GWAN SIN**, beralamat di Jalan Husin II/10 Surabaya,
6. **HADI SUSANTO**, beralamat di Jalan Dukuh 31 Surabaya,
7. **TATANG (BUDI HARDJO TANUWIJAYA)**, beralamat di Jalan Dukuh 33 Surabaya,

Hal. 2 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



8. **ONG YONG LE qq. Ny. GO KIEM NIO**, beralamat di Jalan Kalimati Wetan 5 Surabaya,

9. **ONG ANTON SANTOSO MAHENDRA**, beralamat di Jalan Kalimati No. 7 Surabaya,

**para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, X, XIII, XV, XVIII, XXI, XXII, XXVIII, XXXI –Turut Terbanding ;**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

A. DUDUK SOAL.

Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan berdasarkan *Eigendom Verponding No. 3182-sisa, Eks SHGB No. ± 386, seluas 6878 m<sup>2</sup> ;*

Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah dari tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Kembang Jepun, Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kotamadya Surabaya, seluas 7440 m<sup>2</sup> berdasarkan *Eigendom Verponding No. 3182-sisa, ± 6878 m<sup>2</sup> ;Eks SHGB No. 386 (selanjutnya disebut “objek”)* ;

Bahwa kepemilikan Penggugat atas objek tersebut dikuatkan berdasarkan, sebagai berikut :

a. Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001, tanggal 30 September 2003, Jo Putusan Pengadilan Tinggi No. 560/PDT/2000/PT.Sby, tanggal 26 Oktober 2000, Jo Putusan Pengadilan Negeri No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby., tanggal 11 Oktober 1999, dengan amar putusan, sebagai berikut (P.1 s/d 3) ;

1. Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001, tanggal 30 September 2003, dengan amar putusan, sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT KALIARA NUGRAHA SARI tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tanggal 26 Oktober 2000 No. 560/PDT/2001/PT.Sby., yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 11 Oktober 1999 No. 288/Pdt G/1999/PN.Sby. ;



**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Kompensi.

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi.

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
  - Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 136/64 tanggal 14 Nopember 1964, yang dibuat oleh ANWAR NAHAJUDDIN, Notaris/PPAT Surabaya;
  - Menyatakan batal demi hukum Akta Hibah No. 64 tanggal 8 Juni 1989 yang dibuat oleh SOETJIPTO, SH. Notaris di Surabaya;
  - Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut, setempat dikenal dengan nama Jl. Kembang Jepun, Jl. Husein II, Jl. Dukuh dan Jl. Kalimati, terkecuali rumah-rumah yang telah dibangun sendiri oleh Penyewa tanah tersebut eks HGB No. 386 sisa, surat ukur No. 27 Tahun 1881;
  - Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi ;
  - Menyatakan batal demi hukum Sertifikat HGB No. 386 sisa atas nama SUMADI LIMANTORO / LIM RIH THAY dan memberikan prioritas bagi Penggugat Rekonpensi untuk memperbaharui Sertifikat HGB atas objek sengketa;
  - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya, sesuai Berita Acara Sita Jaminan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. tanggal 16 September 1999;
  - Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 560/PDT/2001/PT.Sby., tanggal 26 Oktober 2000 dengan amar putusan sebagai berikut :

**MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM KONPENSI.**



Dalam Eksepsi.

- Menerima Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI.

Dalam Eksepsi.

- Menyatakan Eksepsi Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;
- Menyatakan tidak sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita, Pengadilan - Pengadilan Negeri Surabaya, sesuai Berita Acara Penyitaan Jaminan tanggal 16 September 1999, No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. dan diperintahkan untuk diangkat ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi Terbanding / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 95.000,- (sembilan puluh lima ribu rupiah);

3. Putusan Pengadilan Negeri No. 288/Pdt G/1999/PN.Sby. tanggal 11 Oktober 1999, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 136/64 tanggal 14 Nopember 1964, yang dibuat oleh ANWAR NAHAJUDDIN, Notaris/PPAT Surabaya;
- Menyatakan batal demi hukum mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;



- Menyatakan batal demi hukum Akta Hibah No. 64 tanggal 8 Juni 1989 yang dibuat oleh SOETJIPTO, SH. Notaris di Surabaya;
  - Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut, setempat dikenal dengan nama Jl. Kembang Jepun, Jl. Husein II, Jl. Dukuh dan Jl. Kalimati, terkecuali rumah-rumah yang telah dibangun sendiri oleh Penyewa tanah tersebut eks HGB No. 386 sisa, surat ukur No. 27 Tahun 1881;
  - Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi ;
  - Menyatakan batal demi hukum Sertifikat HGB No. 386 sisa atas nama SUMADI LIMANTORO / LIM RIH THAY dan memberikan prioritas bagi Penggugat Rekonpensi untuk memperbaharui Sertifikat HGB atas objek sengketa;
  - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya, sesuai Berita Acara Sita Jaminan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. tanggal 16 September 1999;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selebihnya;

#### DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI.

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp 1.245.000,- (satu juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);
- b. Surat BPN Kotamadya Surabaya, tanggal 6 Juli 1999 No. 550.16188, mengenai permasalahan sertifikat HGB No. 386 sisa lingkungan Pabean Cantikan, yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dari objek gugatan berdasarkan putusan No. 154/ PID.B/1985/PN.SBY, tanggal 26 Agustus 1986, putusan No. 317/Pdt/1989/PT.Sby. dan putusan Mahkamah Agung RI No. No. 132 PK/Pdt/1985, tanggal 28 September 1990, yang amarnya antara lain menyatakan akta-akta peralihan hak atas tanah HGB No. 386 sisa lingkungan Pabean Cantikan adalah palsu, sehingga menyebabkan akta-akta peralihan hak tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum (tidak sah), sedangkan untuk bangunan-bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut tetap menjadi milik Penggugat (P.4);
- c. Surat dari Menteri Agraria No. 630.1-LF-180-1139, tanggal 23 Juni 1999, mengenai permasalahan sertifikat HGB No. 386 sisa lingkungan Pabean Cantikan, dimana Menteri Agraria menyatakan bahwa Penggugat adalah



sebagai pemegang hak/pemilik atas objek gugatan berdasarkan putusan No. No. 154/ PID.B/1985/PN.SBY, tanggal 26 Agustus 1986, putusan No. 317/Pdt/1989/PT.Sby. dan putusan Mahkamah Agung RI No. No. 132 PK/Pdt/1985, tanggal 28 September 1990 (P.5) ;

- d. Putusan No. 211/Pdt.G/2006/PN.SBY. tanggal 18 April 2007, mengenai gugatan dari para penghuni kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya atas pelaksanaan eksekusi di atas tanah eks HGB No. 386, yang amarnya dikutip, sebagai berikut (P.6) ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi dari Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelidke Verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) ;

- e. Peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Surabaya, tanggal 19 Oktober 2005 (P.7);
- f. Surat Kepala Dinas Perumahan Kota Surabaya, tanggal 24 Maret 1999 No. 181.2/345/402.5.03/99, menyatakan bahwa Penggugat menyatakan pemilik yang sah atas objek gugatan (P.8) ;

- II. Para Tergugat tidak bersedia memenuhi amar putusan perkara No. 1642 K/Pdt/2001, yaitu menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat :

1. Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat, saat ini dikuasai secara fisik oleh para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari padanya, sebagai penghuni liar, masing-masing sebagai berikut :

- a. Tergugat I (TAN EDDY SUTANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun 58 Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 56.

Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.

Sebelah Barat : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 2 dan 4 ;



b. Tergugat II (OEI IK MING) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun No. 60, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Kembang Jepun No. 62.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No.1 ;

c. Tergugat III (ALIM RIZKI AGUNG / CV. HENCIANG) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun 64 Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 62.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Jepun No. 66.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;

d. Tergugat IV (Ny. TATIK HARYATI / Bp. XIDARTA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun 66 Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 64.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Kembang Jepun No. 68.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;

e. Tergugat V (HASIM SOENJOTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun No. 68 Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 66.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Kembang Jepun No. 70.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;

f. Tergugat VI (PRAJUDI LIMINATA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I/2, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Kampung Dukuh Gg. II.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun No. 58.  
Sebelah Barat : Jl. Raya Husin I.  
Sebelah Timur : Jl. Kembang Jepun 56 ;



g. Tergugat VII (HENDRA WIDJAJA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I/5, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Husin No. 3.

Sebelah Barat : Jl. Husin I No. 7.

Sebelah Utara : Jl. Kaliagung No. 14 ;

h. Tergugat VIII (OEI IK MING) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I No. 9, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Husin No. 7.

Sebelah Barat : Jl. Husin I No. 11 (saat ini bangunan ruko dibongkar, dibuat jalan keluar/masuk pertokoan Kaliagung yang disebut Jl. Kaliagung I),.

Sebelah Utara : Jl. Pertokoan Kaliagung I ;

i. Tergugat IX (HENDRO WIDJAJA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I/10, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Barat : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Husin I No. 8 A.

Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 12.

Sebelah Timur : Jl. Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;

j. Tergugat X (TJAN TEDY CHANDRA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I No. 15-17, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Husin I No. 11 (saat ini bangunan tersebut dibongkar, dibuat jalan keluar masuk pertokoan Kaliagung yang disebut Jl. Kaliagung I).

Sebelah Utara : Jl. Husin No. 19.

Sebelah Barat : Pertokoan Jl. Kaliagung II ;

k. Tergugat XI (THE MULIADI TEDJO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/1, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.



Sebelah Timur : Jl. Raya Dukuh.

Sebelah Barat : Jl. Raya Husin II No. 3.

Sebelah Selatan : Jl. Dukuh No. 31 ;

- I. Tergugat XII (AGUNG DJUNAEDI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/2, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Dukuh No. 33.

Sebelah Timur : Jl. Raya Dukuh.

Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 4 (saat ini bangunan ruko tersebut telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO).

Sebelah Selatan : Jl. Raya Husin II ;

- m. Tergugat XIII (HENDRO HANDOYO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/3-5, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.

Sebelah Timur : Jl. Husin No. 1.

Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 7.

Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;

- n. Tergugat XIV (EKA BUDIADI SANTOSO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/6, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Selatan : Jl. Raya Husin II.

Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 4 (saat ini bangunan ruko tersebut telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO)..

Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 8.

Sebelah Selatan : Jl. Dukuh 33 ;

- o. Tergugat XV (IRAWAN ONGGARA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/7, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.

Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 5.

Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 9.

Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;



p. Tergugat XVI (SONNY ONGKOHARDJO ONGKOJOYO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/9, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 7.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 11.  
Sebelah Selatan : Jl. Kampung Dukuh II ;

q. Tergugat XVII (KODRAT WAHYUDI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/11, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 9.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 15.  
Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;

r. Tergugat XVIII (THIM GWAN SIN) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II No. 10, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Selatan : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 8.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 12.  
Sebelah Utara : Tanah Kosong ;

s. Tergugat XIX (WINARKO GUNAWAN) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/12, telp 5013864, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Selatan : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 10.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 14 (saat ini lokasi bangunan ruko, telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO)..;  
Sebelah Utara : Tanah Kosong ;

t. Tergugat XX (HARDI KUSUMO ONGKO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II No. 19, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 17.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 21.  
Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;



u. Tergugat XXI (HADI SUSANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 31, telp. 70998460, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Husin II No. 1.  
Sebelah Selatan : Klenteng Kp. Dukuh.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 3 ;

v. Tergugat XXII (TATANG BUDI HARDJO TANUWIJAYA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 33, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 35.  
Sebelah Selatan : Jl. Husin II No. 2.  
Sebelah Barat : Makam ;

w. Tergugat XXIII (Ny. TJAN KOK THAY) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 35, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 37.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh No. 33.  
Sebelah Barat : Makam ;

x. Tergugat XXIV (HADI SUSANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 43 A, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 45.  
Sebelah Selatan : Jl. Kp. Dukuh Gg. 4.  
Sebelah Barat : Jl. Dukuh 45 ;

y. Tergugat XXV (DICHRAN SUWITO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. No. 45, telp 3520643, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 47.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh No. 43 A.  
Sebelah Barat : Jl. Dukuh Gg. 4 ;



z. Tergugat XXVI (ONGGO SUGIANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh Gg. 4 No. 8, 9, 10 dan 12, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Selatan : Jl. Kp. Dukuh Gg. 4.  
Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 17.  
Sebelah Utara : Jl. Kalimati Wetan No. 11 dan 15.  
Sebelah Timur : Jl. Dukuh 45 ;

aa. Tergugat XXVII (Ny. SITI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh III No. 14, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Selatan : Jl. Kp. Dukuh Gg. 3l.  
Sebelah Barat : saat ini tanah kosong, karena bangunan tersebut telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO..  
Sebelah Utara : Jl. Kalimati Wetan No. 11 dan 15.  
Sebelah Timur : Tanah Kosong ;

bb. Tergugat XXVIII (ONG YONG LE / Ny. GO KIEM NIO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati Wetan No. 5, Surabaya (Toko Gunung Semeru) telp. 3522772, dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan.  
Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 3.  
Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 7.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh 45 ;

cc. Tergugat XXIX (Ny. INGEWATI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati No. 9, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan I.  
Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 7.  
Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 11.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh Gg. 4 No. 8, 10, 12 ;

dd. Tergugat XXX (Ny. INGEWATI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati No. 11, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan.  
Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 9.  
Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 15.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh Gg. 4 No. 8, 10 dan 12 ;



ee. Tergugat XXXI (ONG ANTON SANTOSO MAHENDRA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati Wetan No. 7, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan.  
Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 5.  
Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 9.;  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh 45 ;

2. Bahwa para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari padanya mengajukan perlawanan terhadap penetapan Sita Eksekusi No. 43/EKS/2005/PN.Sby. Jo No. 288/Pdt.G/1999, sebagai pelaksanaan putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001, tanggal 30 September 2001, sebagai berikut :

- Putusan No. 435/Pdt.PLW/2006/PN.SBY. antara TAN KENI (Pelawan) melawan PT. KNS (Terlawan) (P-9) ;
- Putusan No. 505/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara KODRAT WAHYUDI KO (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-10) ;
- Putusan No. 509/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara LUKITO SISWOJO (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-11) ;
- Putusan No. 507/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara SETYO LEGOWO ONGKOWIJOYO, (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-12);
- Putusan No. 506/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara IRAWAN ONGGARA (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-13) ;
- Putusan No. 478/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara LIE ANDY SYSWANTO (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-15) ;
- Putusan No. 476/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara SOEGI HARTONO (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-16) ;
- Putusan No. 508/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara ONG MAGIE ELITA (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-17) ;
- Putusan No. 481/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara THE MULIADI TEDJO (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-18) ;
- Putusan No. 513/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara WITJENDRA ONGKOJOYO (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-19) ;
- Putusan No. 502/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara EKA BUDIADI SANTOSO (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-20) ;
- Putusan No. 515/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara TAN EDDY SUTANTO (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-21) ;



- Putusan No. 504/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara SISWORO SOEHARI alias SIEK YOU MING (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-22) ;
- Putusan No. 473/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara HOE DJOEN ING (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-23) ;
- Putusan No. 479/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara OEI IK MING (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-24) ;
- Putusan No. 472/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara ONG KWI HING (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-26) ;
- Putusan No. 477/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara TAN KENI (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-26) ;
- Putusan No. 510/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara PRAYUDI LIMINATA (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-27) ;
- Putusan No. 494/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara Ny. TJAN KWOK THAY (TJAHJONO tertulis GO TIK HA/Cs) (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-28) ;
- Putusan No. 475/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara KITAY NJAP (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-29) ;
- Putusan No. 276/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara ADI SUTANTO, dkk (Penggugat) melawan PT. KNS (Tergugat) (P-30) ;

perlawanan dari para Tergugat yang menempati objek tersebut, kesemuanya sudah diputus kalah dan memenangkan pihak Penggugat, dan sudah memiliki kekuatan hukum tetap ;

III. Eksekusi pengosongan objek ditunda karena situasi tidak memungkinkan :

1. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2006, dilaksanakan eksekusi pengosongan sesuai putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001, tanggal 30 September 2001, berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 43/EKS/2005/PN.Sby. Jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby, tanggal 14 Juni 2006. Namun pelaksanaan eksekusi pengosongan ditangguhkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Surabaya dengan alasan banyak massa yang berkumpul di lokasi eksekusi, sehingga dikhawatirkan akan terjadi bentrokan fisik (P-13);
2. Bahwa pada tanggal 20 November 2007, Penggugat mengajukan permohonan eksekusi lanjutan berdasarkan Surat No. 058/KNS/AAS/XI/2007 (Pt-32) ;



#### IV. Saran dan tanggapan instansi-instansi yang terkait :

1. Bahwa berdasarkan Surat No. W10.D.04.PA.01.03-3082 2006, tanggal 2 November 2006, Pengadilan Negeri Surabaya tidak dapat melaksanakan eksekusi dengan alasan situasi yang tidak kondusif dengan adanya pengerahan massa yang sangat besar yang berpotensi menimbulkan kerusuhan dan kerawanan, dan dengan mengajukan gugatan secara lengkap dan dimohonkan pula putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) (P-33) ;

2. Bahwa Penggugat meminta pendapat dari sejumlah pihak mengenai pelaksanaan eksekusi atas objek tersebut, dan mendapatkan tanggapan , sebagai berikut :

a. Ketua Muda Bidang Pengawasan Mahkamah Agung RI berdasarkan surat No. Mahkamah Agung/Td. Was/101/111/2006, tertanggal 16 Maret 2006, mewajibkan Pengadilan Negeri Surabaya untuk melaksanakan eksekusi atas objek hingga tuntas, yang dikutip sebagai berikut (P-34) ;

“Menunjuk surat Mahkamah Agung No. Mahkamah Agung/Td.Was/61/II/2006 tanggal 15 Februari 2006 dan surat Sdr. AGUS SETIAWAN JONG selaku Direktur PT KALIARA NUGRAHA SARI tanggal 17 Februari 2006 No. 138/KRS/AS/II/2006 perihal tersebut pada pokok surat dan tembusannya antara lain juga dialamatkan kepada saudara untuk jelasnya foto copy terlampir, setelah Mahkamah Agung membaca dan meneliti surat beserta lampirannya, diminta perhatian saudara selaku kawal depan Mahkamah Agung RI di daerah untuk menyelesaikan dan menuntaskan utamanya mengenai pelaksanaan eksekusi putusan No. 1642 K/Pdt/2001, mengingat bantahan pada dasarnya tidak menghalangi/menghentikan pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”;

b. Ketua Mahkamah Agung memberikan pengarahannya melalui surat tanggal 5 Juni 2006 dengan No. KMA/210/VI/2006, yang menyatakan bahwa Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk melaksanakan putusan Mahkamah Agung No. 1642



K/Pdt/2001, tanggal 30 September 2003 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yang dikutip sebagai berikut: (P-35) ;

- “1. Menunjuk surat saudara tertanggal 12 Nopember 2005 No. 126/KNS/AS/XI/2005 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, setelah Mahkamah Agung mempelajari dan meneliti dengan seksama permasalahannya, dengan ini diberitahukan bahwa pelaksanaan putusan No. 1642 K/Pdt/2001 tanggal 30 September 2003 adalah wewenang dan tanggung jawab, Ketua Pengadilan Negeri Surabaya di bawah pengawasan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur sebagai kawal depan (*voorpost*) Mahkamah Agung”;
- c. Surat dari Presiden RI Nomor : B.1738/SETNEG/D-4/2007, tertanggal 31 Mei 2007 mengenai pencabutan atas Penetapan Penangguhan Eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. Jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. dikarenakan sebagian besar gugatan perlawanan atas pelaksanaan putusan eksekusi Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001 telah diputus dan akan diterbitkan penetapan Eksekusi atas objek eksekusi tersebut, serta surat dari Ketua DPR RI No. PM.03/0858/DPR-RI/2007 tertanggal 15 Nopember 2007, yang pada pokoknya memberikan dukungan kepada Penggugat terhadap pencabutan Penetapan Penangguhan Eksekusi atas putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2001 dan melaksanakan kembali eksekusi atas putusan Mahkamah Agung tersebut (P-36 – 37);
- d. Surat dari Komisi Yudisial, tanggal 27 Februari 2008 No. 245/P.KY/II/2008 mengenai pelaksanaan eksekusi putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2001, yang pada intinya adalah agar dapat dilaksanakan eksekusi lanjutan atas putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001 yang mengalami penundaan karena ada upaya hukum verzet, dan karena saat ini perkara verzet telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya, maka Komisi Yudisial memerintahkan agar eksekusi tersebut segera dilaksanakan (P-38);

Hal. 17 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



V. Putusan serta merta :

Bahwa gugatan ini bertujuan untuk memperjelas letak tanah dan bangunan yang menjadi objek eksekusi pengosongan dan penyerahan sebagaimana dijelaskan dengan amar putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001, tanggal 30 September 2003 dan berdasarkan bukti-bukti otentik. Oleh karena itu, kami mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (UVB);

PERMOHONAN.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA.

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kembang Jepun, Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kotamadya Surabaya, seluas 7.440 m<sup>2</sup>, berdasarkan *Eigendom Verponding* No. 3182-sisa seluas ± 6878 m<sup>2</sup>; Eks SHGB No. 386, dan Tergugat dan barang-barangnya serta dari orang lain yang mendapatkan hak dari padanya, dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - a. Tergugat I (TAN EDDY SUTANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun 58 Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 56.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Raya Husin I.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 2 dan 4 ;
  - b. Tergugat II (OEI IK MING) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun No. 60, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Kembang Jepun No. 62.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;

Hal. 18 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



- c. Tergugat III (ALIM RIZKI AGUNG / CV. HENCIANG) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun 64 Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 62.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Jepun No. 66.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;
- d. Tergugat IV (Ny. TATIK HARYATI / Bp. XIDARTA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun 66 Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 64.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Kembang Jepun No. 68.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;
- e. Tergugat V (HASIM SOENJOTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun No. 68 Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 66.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Kembang Jepun No. 70.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;
- f. Tergugat VI (PRAJUDI LIMINATA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I/2, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Kampung Dukuh Gg. II.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun No. 58  
Sebelah Barat : Jl. Raya Husin I.  
Sebelah Timur : Jl. Kembang Jepun 56 ;
- g. Tergugat VII (HENDRA WIDJAJA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I/5, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.  
Sebelah Selatan : Jl. Husin No. 3.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 7.  
Sebelah Barat : Jl. Kaliagung No. 14 ;



h. Tergugat VIII (OEI IK MING) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I No. 9, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Husin No. 7.

Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 11 (saat ini bangunan ruko dibongkar, dibuat jalan keluar /masuk pertokoan Kaliagung yang disebut Jl. Kaliagung I),.

Sebelah Barat : Jl. Pertokoan Kaliagung I ;

i. Tergugat IX (HENDRO WIDJAJA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I/10, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Barat : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Husin I No. 8 A.

Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 12.

Sebelah Timur : Jl. Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;

j. Tergugat X (TJAN TEDY CHANDRA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I No. 15-17, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Husin I No. 11 (saat ini bangunan tersebut dibongkar, dibuat jalan keluar masuk pertokoan Kaliagung yang disebut Jl. Kaliagung I).

Sebelah Utara : Jl. Husin No. 19.

Sebelah Barat : Pertokoan Jl. Kaliagung II ;

k. Tergugat XI (THE MULIADI TEDJO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/1, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.

Sebelah Timur : Jl. Raya Dukuh.

Sebelah Barat : Jl. Raya Husin II No. 3.

Sebelah Selatan : Jl. Dukuh No. 31 ;



I. Tergugat XII (AGUNG DJUNAEDI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/2, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Urara : Jl. Raya Dukuh No. 33.  
Sebelah Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 4 (saat ini bangunan ruko tersebut telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO).

Sebelah Selatan : Jl. Raya Husin II ;

m. Tergugat XIII (HENDRO HANDOYO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/3-5, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin No. 1.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 7.  
Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;

n. Tergugat XIV (EKA BUDIADI SANTOSO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/6, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Selatan : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 4 (saat ini bangunan ruko tersebut telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO)..

Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 8.

Sebelah Selatan : Jl. Dukuh 33 ;

o. Tergugat XV (IRAWAN ONGGARA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/7, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 5.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 9.  
Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II;

p. Tergugat XVI (SONNY ONGKOHARDJO ONGKOJOYO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/9, Surabaya dengan batas-batas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 7.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 11.  
Sebelah Selatan : Jl. Kampung Dukuh II ;
- q. Tergugat XVII (KODRAT WAHYUDI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/11, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 9.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 15.  
Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;
- r. Tergugat XVIII (THIM GWAN SIN) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II No. 10, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Selatan : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 8.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 12.  
Sebelah Utara : Tanah Kosong ;
- s. Tergugat XIX (WINARKO GUNAWAN) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/12, telp 5013864, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Selatan : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 10.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 14 (saat ini lokasi bangunan ruko, telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO)., ;
- Sebelah Utara : Tanah Kosong ;
- t. Tergugat XX (HARDI KUSUMO ONGKO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II No. 19, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 17.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 21.  
Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;

Hal. 22 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



u. Tergugat XXI (HADI SUSANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 31, telp. 70998460, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Husin II No. 1.  
Sebelah Selatan : Klenteng Kp. Dukuh.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 3 ;

v. Tergugat XXII (TATANG BUDI HARDJO TANUWIJAYA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 33, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 35.  
Sebelah Selatan : Jl. Husin II No. 2.  
Sebelah Barat : Makam ;

w. Tergugat XXIII (Ny. TJAN KOK THAY) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 35, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 37.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh No. 33.  
Sebelah Barat : Makam ;

x. Tergugat XXIV (HADI SUSANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 43 A, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 45.  
Sebelah Selatan : Jl. Kp. Dukuh Gg. 4.  
Sebelah Barat : Jl. Dukuh 45 ;

y. Tergugat XXV (DICHRAN SUWITO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. No. 45, telp 3520643, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 47.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh No. 43 A.  
Sebelah Barat : Jl. Dukuh Gg. 4 ;



- z. Tergugat XXVI (ONGGO SUGIANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh Gg. 4 No. 8, 9, 10 dan 12, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Selatan : Jl. Kp. Dukuh Gg. 4.
  - Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 17.
  - Sebelah Utara : Jl. Kalimati Wetan No. 11 dan 15.
  - Sebelah Timur : Jl. Dukuh 45 ;
- aa. Tergugat XXVII (Ny. SITI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh III No. 14, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Selatan : Jl. Kp. Dukuh Gg. 3l.
  - Sebelah Barat : Saat ini tanah kosong, karena bangunan tersebut telah Dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO..
  - Sebelah Utara : Jl. Kalimati Wetan No. 11 dan 15.
  - Sebelah Timur : Tanah Kosong ;
- bb. Tergugat XXVIII (ONG YONG LE / Ny. GO KIEM NIO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati Wetan No. 5, Surabaya (Toko Gunung Semeru) telp. 3522772, dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan.
  - Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 3.
  - Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 7.
  - Sebelah Selatan : Jl. Dukuh 45 ;
- cc. Tergugat XXIX (Ny. INGEWATI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati No. 9, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan I.
  - Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 7.
  - Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 11.
  - Sebelah Selatan : Jl. Dukuh Gg. 4 No. 8, 10, 12 ;
- dd. Tergugat XXX (Ny. INGEWATI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati No. 11, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan.
  - Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 9.
  - Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 15.



Sebelah Selatan : Jl. Dukuh Gg. 4 No. 8, 10 dan 12 ;  
ee. Tergugat XXXI (ONG ANTON SANTOSO MAHENDRA)  
menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl.  
Kalimati Wetan No. 7, Surabaya dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan.  
Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 5.  
Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 9.;  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh 45 ;

3. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari untuk tiap-tiap keterlambatan menjalankan putusan ini, terhitung sejak putusan ini dapat dijalankan ;
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding dan/atau kasasi (UVB) ;
5. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara ;

**SUBSIDAIR :**

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon diputus seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, para Tergugat I, II, VI, VIII, X, XI, XIII, XIV, XV, XXII dan XVIII telah mengajukan eksepsi dengan dalil-dalil sebagai berikut:

*Dalam Eksepsi.*

*Tentang penggabungan perkara.*

Bahwa Tergugat-Tergugat menolak cara penggabungan gugatan sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat, sebab hal ini bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku, sebab masing-masing Tergugat mempunyai kepentingan sendiri-sendiri dan objek yang dipersengketakanpun berbeda satu dengan yang lainnya ;

Bahwa antara Tergugat satu dengan lainnya, tidak ada keterkaitan bahkan objek gugatan antara Tergugat yang satu dengan lainnya berbeda, jadi dalam hal ini Penggugat hanya mengambil gampangnya saja dengan melakukan terobosan tanpa mengindahkan ketentuan yang berlaku ;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya ;

*Tentang gugatan prematur.*

Bahwa diantara Penggugat dengan beberapa Tergugat, antara lain dengan Tergugat 7,9, 12, 16,17,19, 20, 25, 29, 30 masih ada perkara yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai saat ini masih belum mendapatkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, satu dan lain karena masih adanya pihak yang mengajukan banding atau kasasi ;

Bahwa perkara dimaksud antara lain adalah :

Perkara No. 453/Pdt.G/2006/PN.Sby, antara :

- SONNY ONGKOHARDJO ONGKOJOYO, Tergugat XVI.
- DIRCHAN SOEWITO, Tergugat XXV.
- INGEWATI, Tergugat XXIX dan XXX.
- selaku PELAWAN.

M e l a w a n :

- PT. KALIARA NUGRAHA SARI (Penggugat) selaku TERLAWAN.

Perkara mana saat ini masih dalam tingkat banding yang diajukan oleh Penggugat (PT KALIARA NUGRAHA SARI).

Perkara No. 276/Pdt.Plw/2006/PN.Sby. antara :

- HENDROWIDJAJA (Tergugat VII dan IX).
- KODRAT WAHYUDI (Tergugat XVII).
- AGUNG DJUNAEDI (Tergugat XII).
- ADI SUSANTO.
- WINARKO GUNAWAN (Tergugat XIX).
- LIEM POO TJOO.
- HARDIKUSUMO ONGKO (Tergugat XX).
- SURYA WIDJAJA.
- selaku PELAWAN I s/d VIII.

m e l a w a n :

- PT. KALIARA NUGRAHA SARI (Penggugat) selaku TERLAWAN.

Perkara mana saat ini masih dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi yang diajukan oleh PT. KALIARA NUGRAHA SARI (Penggugat), dan apa yang dipersoalkan adalah objek sengketa saat ini ;

Bahwa objek gugatan Penggugat dengan objek gugatan perkara yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap itu sama, dalam arti untuk masing-masing Tergugat yang terlibat dalam perkara tersebut;

Bahwa dengan demikian, masih belum waktunya dan tidak pada tempatnya yang tepat bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan baru ini, sebab diantara gugatan-gugatan tersebut di atas, pihak Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dalam arti bahwa Penggugat tidak punya hak atas

Hal. 26 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



tanah sengketa kalau mendasarkan pada putusan itu, lalu atas dasar apa Penggugat mengajukan gugatan saat ini;

Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat saat ini jelas merupakan gugatan yang prematur, karenanya harus ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa selain dari itu, apa yang dinyatakan Penggugat di dalam gugatannya, yang menyebutkan bahwa semua perkara yang berhubungan dengan tanah sengketa yang diajukan oleh para Tergugat "sudah mempunyai kekuatan hukum tetap" adalah tidak benar, jadi disini terjadi adanya kebohongan yang dilakukan Penggugat ;

*Tentang gugatan kabur.*

Bahwa dari apa yang akan Tergugat-Tergugat uraikan di bawah ini, akan jelas terlihat dan terbukti bahwa gugatan Penggugat ini merupakan gugatan yang kabur sekali dan tidak memenuhi persyaratan sebagai gugatan yang benar;

Bahwa kekaburan mana ternyata dari nama/status beberapa Tergugat, antara lain :

- Tergugat III yang ditulis dengan ALIM RIZKI AGUNG (CV HENCIANG) tidak jelas apa hubungannya antara nama ALIM RIZKI AGUNG dengan CV. HENCIANG tersebut;
- Tergugat IV yang ditulis dengan Ny. TATIK HARYATI qq. SIDARTA, tidak jelas hubungan antara keduanya, mengapa gugatan tidak ditujukan pada SIDARTA;
- Tergugat XXII, yang ditulis TATANG (BUDIHARDJO TANUWIJAYA), tidak jelas hubungan antara kedua nama tersebut, apakah TATANG yang juga disebut BUDIHARDJO TANUWIJAYA atau ada pengertian lainnya;
- Tergugat XXVII, yang ditulis dengan ONG YONG LE qq. GO KIEM NIO, tidak jelas apa hubungan antara keduanya, mengapa gugatan tidak langsung ditujukan pada Ny. GO KIEM NIO;

Bahwa pada bagian lain dari gugatan terdapat juga kejanggalan yang bertentangan satu dengan lainnya (mohon periksa gugatan halaman 1 s/d 3 dan bandingkan dengan halaman 9 s/d 15 dan dengan halaman 20 s/d 26) tentang nama-nama dari Tergugat dan nama dari penghuni rumah-rumah "sengketa" ini;

Bahwa bagaimanapun suatu gugatan yang tidak jelas, haruslah ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;

*Adanya pihak-pihak yang tidak diajukan dalam perkara ini :*



Bahwa ternyata masih ada beberapa pihak yang berhubungan dengan sengketa ini, yang tidak diajukan sebagai pihak dalam perkara ini, tetapi pihak-pihak mana masih terikat dalam perkara melawan Penggugat (mohon periksa pihak-pihak dalam perkara No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby dan No. 453/Pdt.G/2005/PN.Sby) ;

Bahwa pihak-pihak tersebut, antara lain adalah :

- ADI SUSANTO, bertempat tinggal di Jl. Gili III/18, Surabaya, Pelawan I dalam perkara No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby, yang saat ini masih dalam taraf kasasi;
- LIEM POO TJOO, bertempat tinggal di Jl. Kalimati No. 15, Surabaya, Pelawan VI dalam perkara No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby, yang saat ini masih dalam taraf kasasi;
- SURIA WIDJAYA, bertempat tinggal di Jl. Husin II/8, Surabaya, Pelawan VIII dalam perkara No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby, yang saat ini masih dalam taraf kasasi;

Bahwa dengan demikian berarti bahwa perkara gugatan Penggugat ini kalau gugatan itu benar adanya, merupakan gugatan yang kurang pihak, karenanya harus ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;

*Mengenai kedudukan Penggugat/ PT. Kaliara Nugraha Sari.*

Bahwa kedudukan Penggugat sebagai “pemilik” dan “yang berhak atas kekayaan ex. N.V. Bouw en Handel matschappij Swie Nam dan Kalisari adalah tidak benar, sebab :

- Berdasarkan “Bantahan Pengumuman” yang dibuat oleh O.C. Kaligis & Associates selaku Kuasa Hukum N.V. Bouw en Handel Maatschappij Swie Nam dan Kalisari tertanggal 15 Januari 1997, keberadaan Penggugat dianggap tidak sah dan tidak berhak atas harta kekayaan kedua perseroan tersebut;
- Bahwa di dalam pengumuman itu disebutkan juga adanya putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, antara lain keputusan Mahkamah Agung No. 2000 K/Sip/1983 dan Keputusan Mahkamah Agung No. 150 PK/Pdt.1990;

Bahwa dengan demikian adalah tidak benar dan tidak berdasar kalau dalam perkara ini Penggugat menyatakan dirinya sebagai “jelmaan” dari kedua perseroan tersebut;

Bahwa karenanya cukup ada dasar untuk menolak, setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat ini;



Bahwa terhadap gugatan tersebut, para Tergugat IV, V, VII, IX, XII, XVI, XVI, XIX, XXV, XXVI, XXIX dan XXXI telah mengajukan eksepsi dengan dalil-dalil sebagai berikut :

*Dalam Eksepsi.*

*Tentang penggabungan perkara.*

Bahwa Tergugat-Tergugat menolak cara penggabungan gugatan sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat, sebab hal ini bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku;

Bahwa antara Tergugat satu dengan lainnya, tidak ada keterkaitan bahkan objek gugatan antara Tergugat yang satu dengan lainnya berbeda, jadi dalam hal ini Penggugat hanya mengambil gampangnya saja dengan melakukan terobosan tanpa mengindahkan ketentuan yang berlaku ;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya ;

*Tentang gugatan prematur.*

Bahwa diantara Penggugat dengan beberapa Tergugat, antara lain dengan Tergugat 7,9, 12, 16,17,19, 20, 25, 29, 30 masih ada perkara yang sampai saat ini masih belum mendapatkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, satu dan lain karena masih adanya pihak yang mengajukan banding atau kasasi ;

Bahwa perkara dimaksud antara lain adalah :

Perkara No. 453/Pdt.G/2006/PN.Sby, antara :

- SONNY ONGKOHARDJO ONGKOJOYO, Tergugat XVI.
- DIRCHAN SOEWITO, Tergugat XXV.
- INGEWATI, Tergugat XXIX dan XXX.
- selaku PELAWAN.

M e l a w a n :

- PT. KALIARA NUGRAHA SARI (Penggugat) selaku TERLAWAN.

Perkara mana saat ini masih dalam tingkat banding yang diajukan oleh Penggugat (PT KALIARA NUGRAHA SARI).

Perkara No. 276/Pdt.Plw/2006/PN.Sby. antara :

- HENDRO WIDJAJA (Tergugat VII dan IX).
- KODRAT WAHYUDI (Tergugat XVII).
- AGUNG DJUNAEDI (Tergugat XII).
- ADI SUSANTO.
- WINARKO GUNAWAN (Tergugat XIX).
- LIEM POO TJOO.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- HARDI KUSUMO ONGKO (Tergugat XX).
- SURYA WIDJAJA.
- selaku PELAWAN I s/d VIII.

m e l a w a n :

- PT. KALIARA NUGRAHA SARI (Penggugat) selaku TERLAWAN.

Perkara mana saat ini masih dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi yang diajukan oleh PT. KALIARA NUGRAHA SARI (Penggugat), dan apa yang dipersoalkan adalah objek sengketa saat ini ;

Bahwa objek gugatan Penggugat dengan objek gugatan perkara yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap itu sama, dalam arti untuk masing-masing Tergugat yang terlibat dalam perkara tersebut;

Bahwa dengan demikian, masih belum waktunya dan tidak pada tempatnya yang tepat bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan baru ini, sebab diantara gugatan-gugatan tersebut di atas, pihak Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dalam arti bahwa Penggugat tidak punya hak atas tanah sengketa kalau berdasarkan pada putusan itu, lalu atas dasar apa Penggugat mengajukan gugatan saat ini;

Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat saat ini jelas merupakan gugatan yang prematur, karenanya harus ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa selain dari itu, apa yang dinyatakan Penggugat di dalam gugatannya, yang menyebutkan bahwa semua perkara yang berhubungan dengan tanah sengketa yang diajukan oleh para Tergugat "sudah mempunyai kekuatan hukum tetap" adalah tidak benar, jadi disini terjadi adanya kebohongan yang dilakukan Penggugat ;

*Tentang gugatan kabur.*

Bahwa dari apa yang akan Tergugat-Tergugat uraikan di bawah ini, akan jelas terlihat dan terbukti bahwa gugatan Penggugat ini merupakan gugatan yang kabur sekali dan tidak memenuhi persyaratan sebagai gugatan yang benar;

Bahwa kekaburan mana ternyata dari nama/status beberapa Tergugat, antara lain :

- Tergugat III yang ditulis dengan ALIM RIZKI AGUNG (CV HENCIANG) tidak jelas apa hubungannya antara nama ALIM RIZKI AGUNG dengan CV. HENCIANG tersebut;

Hal. 30 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



- Tergugat IV yang ditulis dengan Ny. TATIK HARYATI qq. SIDARTA, tidak jelas hubungan antara keduanya, mengapa gugatan tidak ditujukan pada SIDARTA;
- Tergugat XXII, yang ditulis TATANG (BUDIHARDJO TANUWIJAYA), tidak jelas hubungan antara kedua nama tersebut, apakah TATANG yang juga disebut BUDIHARDJO TANUWIJAYA atau ada pengertian lainnya;
- Tergugat XXVII, yang ditulis dengan ONG YONG LE qq. GO KIEM NIO, tidak jelas apa hubungan antara keduanya, mengapa gugatan tidak langsung ditujukan pada Ny. GO KIEM NIO;

Bahwa pada bagian lain dari gugatan terdapat juga kejanggalan yang bertentangan satu dengan lainnya (mohon periksa gugatan halaman 1 s/d 3 dan bandingkan dengan halaman 9 s/d 15 dan dengan halaman 20 s/d 26) tentang nama-nama dari Tergugat dan nama dari penghuni rumah-rumah "sengketa" ini;

Bahwa bagaimanapun suatu gugatan yang tidak jelas, haruslah ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;

*Adanya pihak-pihak yang tidak diajukan dalam perkara ini :*

Bahwa ternyata masih ada beberapa pihak yang berhubungan dengan sengketa ini, yang tidak diajukan sebagai pihak dalam perkara ini, tetapi pihak-pihak mana masih terikat dalam perkara melawan Penggugat (mohon periksa pihak-pihak dalam perkara No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby dan No. 453/Pdt.G/2005/PN.Sby) ;

Bahwa pihak-pihak tersebut, antara lain adalah :

- ADI SUSANTO, bertempat tinggal di Jl. Gili III/18, Surabaya, Pelawan I dalam perkara No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby, yang saat ini masih dalam taraf kasasi;
- LIEM POO TJOO, bertempat tinggal di Jl. Kalimati No. 15, Surabaya, Pelawan VI dalam perkara No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby, yang saat ini masih dalam taraf kasasi;
- SURIA WIDJAYA, bertempat tinggal di Jl. Husin II/8, Surabaya, Pelawan VIII dalam perkara No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby, yang saat ini masih dalam taraf kasasi;

Bahwa dengan demikian berarti bahwa perkara gugatan Penggugat ini kalau gugatan itu benar adanya, merupakan gugatan yang kurang pihak, karenanya harus ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat XXIII melalui kuasanya mengajukan eksepsi dengan dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat XXIII dengan tegas dan keras menolak gugatan Penggugat, karena tidak berdasarkan hukum dan beralasan, kecuali secara tegas dan tertulis diakuinya dalam jawaban perkara ini ;

*Objek gugatan perkara No. 494/Pdt.G/2005/PN.Sby. sama dengan perkara No. 526/Pdt.G/2008/PN.Sby.*

Bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Tergugat XXIII telah pernah mengajukan gugatan perlawanan terhadap Penggugat mengenai eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. Jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. ;

Bahwa gugatan perlawanan Tergugat XXIII tersebut terdaftar dalam register perkara No. 494/Pdt.G/2005/PN.Sby. yang sampai saat ini masih belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, karena Tergugat XXIII menyatakan banding;

Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan saat ini terkait dengan eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby Jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. ; bahwa dengan demikian objek gugatan perkara No. 494/Pdt.G/2005/PN.Sby. adalah sama dengan objek gugatan Penggugat No. 526/Pdt.G/2008/PN.Sby. yang saat ini sedang diperiksa, sehingga tidak menutup kemungkinan akan terjadi adanya dua putusan yang saling berbeda satu dengan yang lain, yaitu antara putusan perkara No. 494/Pdt.G/2005/PN.Sby. dengan putusan perkara No. 526/Pdt.G/2008/PN.Sby. ;

Oleh karenanya untuk menghindari terjadi adanya putusan yang saling bertentangan satu dengan yang lainnya, maka gugatan Penggugat dalam perkara No. 526/Pdt.G/2008/PN.Sby.

Tergugat XXIII dengan Tergugat I s/d XXII dan Tergugat XXIV s/d XXI tidak ada hubungan hukum satu dengan yang lainnya dan objek gugatannya berbeda satu dengan yang lain.

Bahwa antara Tergugat XXIII dengan Tergugat lainnya tidak memiliki hubungan hukum, demikian halnya dengan objek gugatan yang ditujukan pada Tergugat XXIII dengan Tergugat lainnya jug tidak sama;

Objek gugatan yang diajukan gugatan oleh Penggugat terhadap Tergugat XIII adalah berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dukuh No. 35 Surabaya, sedangkan yang lainnya adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kembang Jepun Surabaya, Jalan Husin Surabaya;

Disamping itu dasar penguasaan dan perolehan hak atas tanah yang dimiliki almarhumah suami Tergugat XXIII, berbeda dengan Tergugat yang lainnya;

Bahwa almarhum suami Tergugat XXIII memperoleh hak atas tanah HGB No. 16 (sekarang HGB No. 239) yang terletak di Jl. Dukuh No. 35 adalah atas

Hal. 32 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



dasar jual beli di hadapan PPAT dengan akte jual beli No. 110/1962 tanggal 16 November 1962;

Adapun bangunan yang berdiri di atas tanah HGB No. 239, terletak di Jl. Dukuh 35 Surabaya, telah didirikan oleh almarhum suami Tergugat XIII, sebagaimana terbukti dari Ijin mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kotamadya Surabaya; Dengan demikian gugatan Penggugat kabur dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima; Gugatan Penggugat kurang pihak.

Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dukuh No. 35 Surabaya sesuai sertifikat hak guna bangunan No. 239, yang digugat oleh Penggugat adalah milik para ahli waris dari almarhum TJAN KOK THAY (suami Tergugat XXIII); TJAN KOK THAY meninggal dunia dengan meninggalkan empat orang ahli waris yaitu Tergugat XXIII dan tiga orang anak;

Bahwa dengan meninggalnya almarhum TJAN KOK THAY, maka tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dukuh No. 35 Surabaya sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan No. 239 asal HGB No. 16 Surat Ukur No. 76/1962 tanggal 6 Oktober 1962 adalah menjadi hak dari para ahli waris yaitu Tergugat XXIII dan tiga orang anak;

Bahwa gugatan perlawanan, yang terdaftar dalam register perkara Nomor 494/Pdt.G/2005/PN.Sby. yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan banding, diajukan oleh para ahli waris (Tergugat XXIII, MARIA MARGARETHA dan IFAN TJAHHJONO) dari almarhum TJAN KOK THAY sebagai pelawan, sedangkan Penggugat adalah sebagai Terlawan;

Bahwa oleh karena tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dukuh No. 35 Surabaya adalah milik para ahli waris TJAN KOK THAY, maka gugatan Penggugat haruslah ditujukan pula terhadap seluruh pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dukuh No. 35 Surabaya sesuai sertifikat hak guna bangunan No. 239, sebagai pemegang haknya tertulis atas nama Tergugat XXIII, MARIA MARGERETHA, FANNY TJAHHJONO, dan IFAN TJAHHJONO; Oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak mengikut sertakan pemilik lainnya, maka gugatan Penggugat menjadi kabur, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formal dalam mengajukan gugatan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XXIII telah mengajukan gugatan balik (Rekompensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :



1. Bahwa dalam gugatan rekonsensi ini untuk Tergugat XXIII ini selanjutnya disebut Penggugat Rekonsensi, sedangkan Penggugat selanjutnya disebut Tergugat Rekonsensi dan untuk Tergugat Kompensi lainnya selanjutnya disebut Turut Tergugat Rekonsensi I s/d XXXI;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi mohon agar apa yang telah terurai dalam eksepsi dan dalam kompensi di atas dianggap terurai dan terulang kembali dalam gugatan rekonsensi ini;
3. Bahwa putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2001 Jis No. 560/Pdt/2000/PT.Sby dan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. telah secara jelas bahwa yang dinyatakan tidak sah adalah HGB No. 386 sisa, yang tertulis atas nama SUMADI LIMANTORO / LIM RIH THAY;
4. Bahwa dalam sertifikat HGB No. 386 sisa, secara tegas telah disebutkan bahwa tanah tersebut telah dipisahkan dari, diantaranya adalah dipisahkan dari tanah HGB No. 16 Surat Ukur No. 76/1962 tanggal 6 Oktober 1962, sekarang HGB No. 239;
5. Bahwa meskipun dalam sertifikat HGB No. 386 sisa tersebut telah secara tegas disebutkan bahwa hak atas tanah HGB No. 239 dahulu HGB No. 16 Surat Ukur No. 76/1962 tanggal 6 Oktober 1962 terletak di Jl. Dukuh No. 35 Surabaya tidak termasuk dalam sertifikat HGB No. 386, akan tetapi Tergugat Rekonsensi tetap memaksakan kehendak meminta diletakkan sita eksekusi dan dimohonkan eksekusi pengosongan;
6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi yang meminta sita eksekusi dan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonsensi (HGB No. 239 asal HGB No. 16), pada hal Tergugat Rekonsensi secara pasti tahu bahwa HGB No. 239 tersebut tidak termasuk dalam HGB No. 386, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut, Penggugat Rekonsensi sangat dirugikan atas perbuatan Penggugat tersebut, karena Penggugat Rekonsensi tidak dapat memanfaatkan hak atas tanah tersebut serta tindakan Tergugat Rekonsensi tersebut menimbulkan prasangka buruk dari masyarakat terhadap Penggugat Rekonsensi;
8. Bahwa kerugian Penggugat Rekonsensi akibat tidak dapat memanfaatkan hak atas tanah tersebut, adalah tidak kurang dari Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);  
Adapun kerugian Penggugat karena menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap diri Penggugat Rekonsensi, tidak kurang dari Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Hal. 34 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



9. Bahwa oleh karena kerugian tersebut disebabkan oleh Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi;
10. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar di atas harta kekayaan Rekonpensi diletakkan sita jaminan ;  
Untuk jenis dan letak dari barang-barang milik Tergugat Rekonpensi akan disampaikan Penggugat kemudian;
11. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini diajukan dengan bukti-bukti yang sah dan tidak terbantah kebenarannya, oleh karenanya sudah selayaknya putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi dalam waktu 8 (delapan) hari sejak putusan diucapkan untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Atau setidaknya-tidaknya mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XXVII melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi dan gugatan balik (Rekonpensi) dengan dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

*Gugatan Penggugat kabur.*

Bahwa mengenai alamat Tergugat XXVII yang dalam gugatannya Penggugat menulis alamat Tergugat XXVII Jl. Dukuh III No. 14 adalah salah yang benar adalah kampung Dukuh III No. 14, sehingga gugatan Penggugat kabur dan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatannya Penggugat pada halaman 9 sampai dengan 15 yang mana Tergugat XXVII dituduh tidak mau melaksanakan putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001 Jo putusan Pengadilan Tinggi No. 560/PDT/2000/PT.SBY Jo putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. antara Penggugat dengan LIEM JEREMI LIMANTO Cs. adalah tidak benar karena pihak Tergugat XXVII bukan para pihak dalam kasus tersebut dan Tergugat XXVII baru digugat sekarang ini, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat dasarnya putusan tersebut adalah kabur sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklard*);

*Gugatan Penggugat Ne bis in Idem.*

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat XVII adalah ne bis in idem karena objek sengketa maupun para pihak yang digugat adalah sama dengan perkara No. 642 K/Pdt/2001 Jo putusan Pengadilan Tinggi No. 560/PDT/2000/PT.SBY Jo putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. yang mana para Tergugat masih melakukan perlawanan kepada Penggugat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklard*);

*Gugatan Penggugat Prematur.*

Bahwa antara Penggugat dengan para Tergugat 7, 9, 12, 16, 17, 19, 20, 25, 29, 30 masih berperkara-berperkara yang perkara ini masih belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu perkara No. 453/Pdt.G/2005/PN.SBY. antara Tergugat 16, 25, 29, 30 yang mana masih dalam tingkat banding dan pihak Penggugat yang mengajukan banding;

Bahwa dalam perkara No. 276/Pdt.PIw/2006/PN.Sby. antara Penggugat dengan Tergugat 7, 9, 12, 17, 18, 20 yang mana masih dalam tingkat kasasi dan pihak p mengajukan kasasi;

Bahwa gugatan diajukan oleh Penggugat yang diajukan kepada para Tergugat termasuk Tergugat XVII belum waktunya atau prematur karena, Penggugat masih ada sengketa dengan para Tergugat yang belum mempunyai kekuatan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklard*);

*Gugatan Penggugat kurang pihak.*

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat XXVII kurang pihak karena Tergugat XXVII mendapatkan rumah tersebut dari almarhum suaminya TAN TJIE NOA, sedangkan ahli warisnya selain Tergugat

Hal. 36 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XXVII sebagai isterinya juga anaknya yaitu sdr. YAN INDRAYANA, TAN LIOK, BOEN dan AGUSTINUS KRISANTARA sehingga gugatan yang diajukan Penggugat seharusnya kepada semua ahli warisnya bukan hanya kepada Tergugat XXVII saja, sehingga gugatan Penggugat yang kurang pihak seyogyanya ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa Pengadilan Tinggi No. 560/Pdt/2000/PT.SBY Jo putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. antara Penggugat dengan LIEM JEREMI LIMANTO Cs. yang mana pihak Tergugat XXVII harus ikut digugat sehingga gugatan Penggugat yang kurang pihak seyogyanya ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);  
*Dalam Rekonpensi.*

Bahwa Tergugat Kompensi sekarang mohon disebut Penggugat Rekonpensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi kepada Penggugat Kompensi sekarang disebut Tergugat Rekonpensi;

Bahwa oleh karena gugatan kompensi ini dari para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak benar dan tidak beralasan hukum, maka diajukan gugatan Rekonpensi ini oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon kepada pengadilan agar mengenai segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam kompensi mohon dianggap terulang kembali secara keseluruhan dalam Rekonpensi;

Bahwa Penggugat Rekonpensi menolak seluruh dalil-dalilnya Tergugat Rekonpensi, kecuali jika diakuinya secara tegas;

Bahwa Penggugat Rekonpensi menempati atau menguasai tanah dan bangunan objek sengketa kurang lebih 71 tahun atau lebih dari 20 tahun dengan itikad baik sesuai pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 5 Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 yang menjadi perkampungan atau diduduki rakyat akan diberikan prioritas kepada rakyat yang menduduki, yang berhak atas tanah tersebut adalah Penggugat Kompensi juga bangunan yang membangun Penggugat Kompensi bukan Tergugat Rekonpensi sehingga perbuatan Rekonpensi yang melakukan gugatan terhadap Penggugat Kompensi dengan melawan hukum, maka diajukan gugatan rekonpensi;

Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti tindakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat Rekonpensi dirugikan baik secara materiil maupun immateriil ;

Hal. 37 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut menyebabkan Penggugat Rekonvensi dirugikan secara materiil yaitu harus mengeluarkan biaya untuk Pengacara Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) juga biaya-biaya untuk mengurus perkara ini sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Bahwa selain kerugian materiil Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Immateriil yaitu berupa ketidaktenangan dalam bekerja dan ada perasaan takut dan maju dan sudah sewajarnya Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi berupa kerugian Immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa agar supaya gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia belaka maka Penggugat Rekonvensi mohon majelis hakim untuk meletakkan sita jaminan (CB) terhadap harta milik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi didasarkan alat-alat bukti yang cukup serta mengingat akan ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar gugatan rekonvensi tersebut dapat dilaksanakan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat Rekonvensi mohon verzet, banding, kasasi ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi menguasai tanah dan bangunan objek sengketa dengan beritikad baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian secara materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun para Tergugat Rekonvensi mohon verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
8. Menghukum para Tergugat Rekonvensi mematuhi dan melaksanakan putusan yang diucapkan oleh pengadilan ini;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 526/PDT.G/2008/PN.SBY. tanggal 21 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kembang Jepun, Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kotamadya Surabaya, seluas 7.440 m<sup>2</sup>, berdasarkan *Eigendom Verponding* No. 3182-sisa seluas ± 6878 m<sup>2</sup>, Eks SHGB No. 386, dari Tergugat dan barang-barangnya serta dari orang lain yang mendapatkan hak dari padanya, dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelas Utara : Jl. Dukuh.

Sebelah Selatan : Jl. Kp. Dukuh II dan Jl. Kembang Jepun.

Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan.

Sebelah Utara : Jl. Kaliagung dan Jl. Kaliagung II;

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2001 tanggal 30 September 2003 masing-masing sebagai berikut :

- a. Tergugat I (TAN EDDY SUTANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun 58 Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 56.

Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.

Sebelah Barat : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 2 dan 4 ;

- b. Tergugat II (OEI IK MING) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun No. 60, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.

Sebelah Barat : Jl. Kembang Jepun No. 62.

Sebelah Utara : Jl. Husin I No.1 ;

- c. Tergugat III (ALIM RIZKI AGUNG / CV. HENCIANG) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun 64 Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 62.



- Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Jepun No. 66.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;
- d. Tergugat IV (Ny. TATIK HARYATI / Bp. XIDARTA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun 66 Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 64.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Kembang Jepun No. 68.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;
- e. Tergugat V (HASIM SOENJOTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun No. 68 Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Kembang Jepun No. 66.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun.  
Sebelah Barat : Jl. Kembang Jepun No. 70.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 1 ;
- f. Tergugat VI (PRAJUDI LIMINATA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I/2, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Kampung Dukuh Gg. II.  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Kembang Jepun No. 58.  
Sebelah Barat : Jl. Raya Husin I.  
Sebelah Timur : Jl. Kembang Jepun 56 ;
- g. Tergugat VII (HENDRA WIDJAJA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I/5, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.  
Sebelah Selatan : Jl. Husin No. 3.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 7.  
Sebelah Barat : Jl. Kaliagung No. 14 ;
- h. Tergugat VIII (OEI IK MING) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I No. 9, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Raya Husin I.  
Sebelah Selatan : Jl. Husin No. 7.  
Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 11 (saat ini bangunan ruko dibongkar, dibuat jalan keluar/masuk pertokoan Kaliagung yang



disebut Jl. Kaliagung I),

Sebelah Barat : Jl. Pertokoan Kaliagung I ;

- i. Tergugat IX (HENDRO WIDJAJA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I/10, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelah Barat : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Husin I No. 8 A.

Sebelah Utara : Jl. Husin I No. 12.

Sebelah Timur : Jl. Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;

- j. Tergugat X (TJAN TEDY CHANDRA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin I No. 15-17, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Jl. Raya Husin I.

Sebelah Selatan : Jl. Husin I No. 11 (saat ini bangunan tersebut dibongkar, dibuat jalan keluar masuk pertokoan Kaliagung yang disebut Jl. Kaliagung I).

Sebelah Utara : Jl. Husin No. 19.

Sebelah Barat : Pertokoan Jl. Kaliagung II ;

- k. Tergugat XI (THE MULIADI TEDJO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/1, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jl. Raya Husin II.

Sebelah Timur : Jl. Raya Dukuh.

Sebelah Barat : Jl. Raya Husin II No. 3.

Sebelah Selatan : Jl. Dukuh No. 31 ;

- l. Tergugat XII (AGUNG DJUNAEDI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/2, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jl. Raya Dukuh No. 33.

Sebelah Timur : Jl. Raya Dukuh.

Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 4 (saat ini bangunan ruko tersebut telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO).

Sebelah Selatan : Jl. Raya Husin II ;

- m. Tergugat XIII (HENDRO HANDOYO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/3-5, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jl. Raya Husin II.

Sebelah Timur : Jl. Husin No. 1.

Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 7.



- Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;
- n. Tergugat XIV (EKA BUDIADI SANTOSO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/6, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelah Selatan : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 4 (saat ini bangunan ruko tersebut telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO)..  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 8.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh 33 ;
- o. Tergugat XV (IRAWAN ONGGARA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/7, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 5.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 9.  
Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;
- p. Tergugat XVI (SONNY ONGKOHARDJO ONGKOJOYO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/9, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 7.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 11.  
Sebelah Selatan : Jl. Kampung Dukuh II ;
- q. Tergugat XVII (KODRAT WAHYUDI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/11, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 9.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 15.  
Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;
- r. Tergugat XVIII (THIM GWAN SIN) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II No. 10, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelah Selatan : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 8.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 12.  
Sebelah Utara : Tanah Kosong ;
- s. Tergugat XIX (WINARKO GUNAWAN) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II/12, telp 5013864, Surabaya dengan batas-batas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelas Selatan : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 10.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 14 (saat ini lokasi bangunan ruko, telah, dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO)..;
- Sebelah Utara : Tanah Kosong ;
- t. Tergugat XX (HARDI KUSUMO ONGKO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Husin II No. 19, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Raya Husin II.  
Sebelah Timur : Jl. Husin II No. 17.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 21.  
Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kampung Dukuh II ;
- u. Tergugat XXI (HADI SUSANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 31, telp. 70998460, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Husin II No. 1.  
Sebelah Selatan : Klenteng Kp. Dukuh.  
Sebelah Barat : Jl. Husin II No. 3 ;
- v. Tergugat XXII (TATANG BUDI HARDJO TANUWIJAYA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 33, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 35.  
Sebelah Selatan : Jl. Husin II No. 2.  
Sebelah Barat : Makam ;
- w. Tergugat XXIII (Ny. TJAN KOK THAY) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 35, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 37.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh No. 33.  
Sebelah Barat : Makam ;
- x. Tergugat XXIV (HADI SUSANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh No. 43 A, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.

Hal. 43 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 45.  
Sebelah Selatan : Jl. Kp. Dukuh Gg. 4.  
Sebelah Barat : Jl. Dukuh 45 ;
- y. Tergugat XXV (DICHAN SUWITO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. No. 45, telp 3520643, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Timur : Jl. Raya Dukuh.  
Sebelah Utara : Jl. Dukuh No. 47.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh No. 43 A.  
Sebelah Barat : Jl. Dukuh Gg. 4 ;
- z. Tergugat XXVI (ONGGO SUGIANTO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh Gg. 4 No. 8, 9, 10 dan 12, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Selatan : Jl. Kp. Dukuh Gg. 4.  
Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 17.  
Sebelah Utara : Jl. Kalimati Wetan No. 11 dan 15.  
Sebelah Timur : Jl. Dukuh 45 ;
- aa. Tergugat XXVII (Ny. SITI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Dukuh III No. 14, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Selatan : Jl. Kp. Dukuh Gg. 3l.  
Sebelah Barat : Saat ini tanah kosong, karena bangunan tersebut telah dibongkar oleh LIM JEREMY LIMANTO..  
Sebelah Utara : Jl. Kalimati Wetan No. 11 dan 15.  
Sebelah Timur : Tanah Kosong ;
- bb. Tergugat XXVIII (ONG YONG LE / Ny. GO KIEM NIO) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati Wetan No. 5, Surabaya (Toko Gunung Semeru) telp. 3522772, dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan.  
Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 3.  
Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 7.  
Sebelah Selatan : Jl. Dukuh 45 ;
- cc. Tergugat XXIX (Ny. INGEWATI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati No. 9, Surabaya dengan batas-batas :
- Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan I.  
Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 7.  
Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 11.

Hal. 44 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



Sebelah Selatan : Jl. Dukuh Gg. 4 No. 8, 10, 12 ;

dd. Tergugat XXX (Ny. INGEWATI) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati No. 11, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan.

Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 9.

Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 15.

Sebelah Selatan : Jl. Dukuh Gg. 4 No. 8, 10 dan 12 ;

ee. Tergugat XXXI (ONG ANTON SANTOSO MAHENDRA) menghuni bangunan/ruko setempat dikenal dengan Jl. Kalimati Wetan No. 7, Surabaya dengan batas-batas :

Sebelas Utara : Jl. Raya Kalimati Wetan.

Sebelah Timur : Jl. Kalimati Wetan No. 5.

Sebelah Barat : Jl. Kalimati Wetan No. 9.;

Sebelah Selatan : Jl. Dukuh 45 ;

3. Menghukum para Tergugat masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari untuk tiap-tiap keterlambatan menjalankan putusan ini, terhitung sejak putusan ini dapat dijalankan ;
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding dan atau kasasi;

**DALAM REKONPENSI.**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi I (Tergugat Konvensi XXIII) dan Penggugat Rekonpensi II (Tergugat Konvensi XXVII);

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.**

- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 5.691.000,- (lima juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat/Pembanding juga Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 439/PDT/2009/PT.SBY. tanggal 29 Oktober 2009 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI, XII, XIV, XVI, XVII, XIX, XX, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXIX, XXX / Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 121 April 2009 Nomor : 526/Pdt.G/2008/PN.Sby., yang dimohonkan banding tersebut;



MENGADILI SENDIRI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI, XII, XIV, XVI, XVII, XIX, XX, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXIX, XXX ;
- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 22 Desember 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2010, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Desember 2009 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 526/Pdt.G/2008/PN.Sby. yo No. 439/PDT/2009/PT.SBY.. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Januari 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat / para Pembanding yang pada tanggal 18 Februari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 1 Maret 2010;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya 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 formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

DALAM KOMPENSI.

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa *judex facti* salah mempertimbangkan hukum.

Pada halaman 14 alinea kedua, Majelis *a quo* mempertimbangkan sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa salah satu Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, VI, VIII, X, XI, XIII, XIV, XV, XXII, XVII dan XXVIII adalah sebagai berikut:*

- Berdasarkan *“Bantahan Pengumuman”* yang dibuat oleh O.C. Kaligis & Associates selaku kuasa hukum N.V. Bouw En Handel Matschappij Swie Nam dan Kalisari tertanggal 15 Januari 1997, keberadaan Penggugat



*Konpensi/Tergugat Rekonpensi/Terbanding dianggap tidak sah dan tidak berhak atas harta kekayaan kedua perseroan tersebut.*

- *Bahwa dengan demikian adalah tidak benar dan tidak berdasar kalau dalam perkara ini Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi/Terbanding menyatakan dirinya sebagai "Jelmaan" dari kedua perseroan Terbatas".*

Pada halaman 14 alinea ketiga, Majelis a quo mempertimbangkan sebagai berikut :

*"Menimbang,, bahwa untuk membuktikan dalil dalam Eksepsinya tersebut Tergugat Konpensi XXVII / Penggugat Rekonpensi I / Pemanding mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.9 dan dalam memori banding tertanggal 27 Juli 2007, telah melampirkan bukti surat yang diberi tanda T.27-18";*

Pada halaman 16 alinea pertama, Majelis a quo mempertimbangkan sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa bukti yang diberi tanda T.9 dan T.27-18 tersebut surat yang asli tidak ditunjukkan dalam persidangan".*

*Keberatan :*

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan Majelis a quo, tentang keabsahan bukti-bukti T.9 dan T.27-18, karena Majelis a quo salah mempertimbangkan hukum, karena menghargai bukti-bukti yang tidak sah. Bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Bahwa bukti-bukti yang diajukan adalah foto copy tanpa bukti asli.

Bahwa foto copy adalah sah bila disesuaikan dengan aslinya, in casu para Tergugat tidak dapat menunjukkan asli buktinya untuk dicocokkan dengan foto copy buktinya dipersidangan. Karena para Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya, foto copy tidak bernilai sebagai alat bukti.

Prinsip ini ditegaskan Pasal 1888 KUHPerdara sebagaimana yang dirumuskan pada ayat (1) yang berbunyi :

*"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya".*

Putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974, tanggal 1 April 1976, dikutip sebagai berikut :

*"Karena judex facti mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari foto-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua pihak, judex facti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah".*



Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Sip/1985, tanggal 9 Desember 1987, dikutip sebagai berikut :

*“Surat bukti foto copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”.*

Putusan Mahkamah Agung RI No. 112 K/Sip/1996, tanggal 17 September 1996, dikutip sebagai berikut :

*“Bukti foto copy kuitansi tanpa diperlihatkan aslinya sera tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan”.*

Dengan demikian, Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum atau bertentangan dengan hukum yang berlaku.

2. Judex facti salah dalam menerapkan hukum tentang penerapan bukti Penggugat.

Pada halaman 16 alinea kedua, Majelis a quo mempertimbangkan sebagai berikut :

- *“Menimbang, bahwa terlepas ada atau tidak bukti T.9 dan T.27-18 karena Tergugat I, II, VI, VIII, X, XI, XIII, IX, XI, XII, XIV, XVI, XVII, XIX, XX, XXII, XXIII, XXIV, XV, XVI, XXVI, XXIX, XXX / Pemanding telah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa tidak benar dan tidak berdasar kalau dalam perkara ini Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Terbanding menyatakan dirinya sebagai “Jelmaan” / perubahan dari N.V. Bouw En Handel Matschappij Swie Nam, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi/Terbanding harus membuktikan bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi/Terbanding merupakan badan hukum yang semula bernama N.V. Bouw En Handel Matschappij.*

Pada halaman 16 alinea ketiga, Majelis a quo mempertimbangkan sebagai berikut :

- *“Menimbang, bahwa dalam perkara a quo tidak ada bukti tentang adanya Akta Perubahan nama badan hukum yang bernama N.V. Bouw En Handel Matschappij Swie Nam Kalisari menjadi PT. Kaliara Nugraha Sari”*

Pada halaman 16 alinea keempat, Majelis a quo mempertimbangkan sebagai berikut :

- *“Menimbang, bahwa demikian pula dalam perkara Nomor : 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. jo putusan Nomor : 560/Pdt/2000/PT.Sby. jo putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1642 K/Pdt/2001, tidak ada Akta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Perubahan dari N.V. Bouw En Handel Matschappij Swie Nam menjadi PT. Kaliara Nugraha Sari”.*

*Keberatan :*

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis a quo, karena Majelis a quo salah dalam menerapkan hukum pembuktian dengan menyimpulkan bukti-bukti Pemohon Kasasi.

Bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah mendalilkan bahwa Pemohon Kasasi adalah berasal dari perubahan nama dari N.V. Bouw En Handel Matschappij Swie Nam ataupun perubahan nama dari N.V. Bouw En Handel Matschappij Swie Nam Kalisari.

Bahwa nama Pemohon Kasasi adalah perubahan nama dari N.V. Bouw En Handel Matschappij Kalisari.

Bahwa dalam perkara Nomor :. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. jo putusan Nomor : 560/Pdt/2000/PT.Sby. jo putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1642 K/Pdt/2001, tidak ada Akta Perubahan dari N.V. Bouw En Handel Matschappij Swie Nam menjadi PT. Kaliara Nugraha Sari, yang ada adalah Akta Perubahan nama badan hukum yang bernama N.V. Bouw En Handel Matschappij Kalisari menjadi PT. Kaliara Nugraha Sari (mohon lihat P-3 halaman 35).

Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. menyatakan bahwa keberadaan dan keabsahan anggaran dasar PT. KALIARA NUGRAHA SARI dahulu N.V. Bouw En Handel Matschappij Kalisari yang dibuat di hadapan Notaris Ny. R. Ay. Sri Hartini, SH., dengan berita Acara No. 2 tanggal 6 Juni 1996, adalah sah dan benar (mohon lihat P-3 halaman 35).

Bahwa dalam putusan tersebut juga dinyatakan bahwa PT. KALIARA NUGRAHA SARI dahulu N.V. Bouw En Handel Matschappij Kalisari selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan beserta taman yang berdiri di atas Hak Eigendom Verponding 3182 sisa surat ukur no. 27 tahun 1881 dengan luas 7.440 m<sup>2</sup> atau eks sertifikat HGB No. 386 sisa (mohon lihat bukti P-3 halaman 40).

Dengan demikian pertimbangan judex facti pada halaman 16 alinea ketiga dan alinea keempat tidak beralasan menurut hukum karena tidak didasarkan kepada pertimbangan yang akurat dan hukum pembuktian yang benar, karenanya harus dibatalkan;

3. Judex facti tidak mempertimbangkan hukum dengan lengkap (*Onvoldoende Gemotiveerd*).

Hal. 49 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010

**Disclaimer**

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



Pada halaman 16 alinea kelima, Majelis a quo mempertimbangkan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, VI, VIII, IX, XI, XII, XIV, XVI, XVII, XIX, XX, XXII, XXIII, XXIV, XV, XVI, XXVII, XXIX, XXX / Pemanding harus dinyatakan dapat diterima ;*

Pada halaman 17 alinea pertama, Majelis a quo mempertimbangkan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa karena Eksepsi dari Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI, XII, XIV, XVI, XVII, XIX, XX, XXII, XXIII, XXIV, XV, XVI, XXVII, XXIX, XXX / Pemanding tersebut dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak perlu mempertimbangkan tentang pokok perkaranya. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi harus menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi/Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard)”;*

*Keberatan :*

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis a quo, karena Majelis a quo mempertimbangkan hukum dengan tidak lengkap.

Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya seharusnya mengulangi kembali pemeriksaan secara menyeluruh terhadap perkara ini, baik mengenai faktanya maupun mengenai hukumnya, bukan hanya mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Surabaya, serta mempergunakannya sebagai pertimbangannya sendiri. Karena itu putusan yang dikeluarkan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak tepat, karena tidak mempertimbangkan hukumnya dengan lengkap (*Onvoldoende Gemotiveerd*).

Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Surabaya di bagian Eksepsi tanpa mempertimbangkan hukumnya secara benar, jelas tidak dibenarkan karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi.

Bahwa Pemohon Kasasi dalam mengajukan gugatannya didasarkan pada putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat / Pemohon Kasasi yang di dalam persidangan perkara No. 526/PDT.G/2008/PN.Sby. tidak pernah disentuh atau tidak pernah dipertimbangkan secara cermat oleh iudex facti, yaitu :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2001 tanggal 30-09-2003 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*bukti P-1*)



- b. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 560/Pdt/2000/PT.Sby. tanggal 26 Oktober 2000 (*bukti P-2*).
- c. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. tanggal 11 Oktober 1999 (*bukti P-3*).
- d. Putusan Mahkamah Agung RI No.. 132 PK/PDT/1985 tanggal 28 Maret 1991, (*bukti P-66*)
- e. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 851/Pid.B/2000/PN.Sby. tanggal 16 Februari 2001 (*bukti P-55*).
- f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 22 K/Pid/2002. tanggal 19 April 2007 (*bukti P-56*).
- g. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 850/Pid.B/2000/PN.Sby. tanggal 28 November 2001 (*bukti P-57*).
- h. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2263 K/Pid/2004. tanggal 3 Januari 2006 (*bukti P-58*).
- i. Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 2 November 2006 dengan Nomor W.10.D.04.PA.01.03.3082-2006 (*bukti P-33*).
- j. Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Februari 2008 dengan Nomor W14-U/861/Pdt/II/2008 (*bukti P-67*).
- k. Surat dari Ketua Muda Bidang Perdata Mahkamah Agung tanggal 6 Juli 2008 dengan Nomor W 23/882/P/2008 (*bukti P-68*).
- l. Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 6 Juli 1999 dengan No. 550.1-6188 mengenai sertifikat HGB 386 sisa surat ukur No. 27 tahun 1881 dahulu Hak Eigendom Verponding 3182 sisa (*bukti P-4*).
- m. Surat dari Menteri Negara Agraria RI tanggal 23 Juli 1999 dengan No. 630.1LF-180-1139 (*bukti P-5*).
- n. Surat dari Kepala Kantor Perumahan Kotamadya Surabaya tertanggal 24 Maret 1999 dengan No. 181/345/402.5.03/1999 (*bukti P-39*).
- o. Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Kantor Dinas Perumahan Kotamadya Surabaya tanggal 19 Maret 1999 (*bukti Penggugat-39*).

Dengan demikian keabsahan badan usaha PT. KALIARA NUGRAHA SARI dahulu N.V. Bouw En Handel Matschappij Kalisari, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. R. Ay. Sri Hartini, SH.. dengan Berita Acara No. 2 tanggal 6 Juni 1996, adalah sah dan benar serta telah dipertimbangkan di dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. jo putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2001, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*lihat bukti P-55, P-56, P-57 dan P-58*).

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 297 K/Sip/1974 tanggal 21 Desember 1976, yang menyatakan sebagai berikut :

*"Belum diumumkannya PT dalam Berita Negara tidaklah berarti bahwa PT belum merupakan badan hukum, melainkan pertanggungjawabannya terhadap pihak ketiga adalah seperti yang diatur dalam Pasal 39 W.vK. dan ini tidaklah mempunyai akibat hukum bahwa PT tersebut tidak mempunyai persona standi in iudicio";*

Dengan demikian, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI, XII, XIV, XVII, XIX, XX, XXII, XXIII, XXIV, XV, XVI, XXVII, XXIX, XXX harus ditolak. Oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya No. 439/Pdt/2009/PT.Sby. tanggal 29 Oktober 2009, haruslah dibatalkan oleh judex juris;

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua atas dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT. KALIARA NUGRAHA SARI tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Hal. 52 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010



Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua atas dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. KALIARA NUGRAHA SARI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 26 Januari 2011 oleh DR. H. AHMAD KAMIL, S.H. M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, PROF. DR. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H., dan DRS. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh BAMBANG HERY MULYONO, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.-

Hakim-hakim Anggota,

K e t u a,

ttd.

ttd.

DR. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.

PROF. DR. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.

ttd.

DRS. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.,

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti,

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1. Meterai .....       | Rp. 6.000,00   |
| 2. Redaksi .....       | Rp. 5.000,00   |
| 3. Administrasi Kasasi | Rp. 489.000,00 |
| J u m l a h .....      | Rp. 500.000,00 |

ttd.

BAMBANG H. MULYONO, S.H.

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Plt. Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, S.H. M.H.**  
NIP. 19610313 198803 1003

Hal. 53 dari 53 hal. Put. No. 1434 K/Pdt/2010