



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

P U T U S A N

No. 2472 K/Pdt/2009

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, berkedudukan di Jalan Bunguran No. 37 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yan Apul, SH & Rekans, Advokat, berkantor di Menara Thamrin Lt. 21, Suite 2102 Jl. MH. Thamrin kav. 3, Jakarta 10250, Indonesia.

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

SUSANTO, DKK, bertempat tinggal di Jalan Gili III/18 Surabaya,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Para Pelawan adalah pemilik bangunan yang berdiri di atas tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* masing-masing Ijin mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Surabaya sesuai dengan :

- Surat Izin dari Kepala Dinas Pengawas Bangunan Daerah No. 188/6877-93/402.4.6/2002 tanggal 07 November 2002 untuk mendirikan bangunan di Jalan Dukuh No. No. 4 A Surabaya, yang diberikan kepada Adi Susanto (Pelawan I) ;
- Surat Putusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, No. 3825/B/79 tentang ijin untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang terletak di Jalan Husin I/10 Surabaya yang diberikan kepada Hendro Widjaja (Pelawan II) ;
- Surat Izin dari Kepala Dinas Pengawas Bangunan Daerah No. 188/3715-93/402.5.09/1998 tanggal 9 November 1998 untuk mendirikan bangunan

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 2472 K/Pdt/2009



di atas tanah yang terletak di Jalan Husin II/12 Surabaya yang diberikan kepada Winarko Gunawan (Pelawan III) ;

- d. Surat Izin dari Kepala Dinas Pengawas dan Bangunan Daerah No. 188/2040-93.4.6/2002 tanggal 15 April 2002 untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang terletak di Jalan Husin II/11 Surabaya, yang diberikan kepada Kodrat Wahyudi (Pelawan IV) ;
- e. Surat Izin dari Kepala Dinas Pengawas dan Bangunan Daerah No. 188/388-93.5.09/1998 tanggal 19 November 1998 untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang terletak di Jalan Husin II/2 Surabaya, yang diberikan kepada Agung Djunaedi (Pelawan IV) ;
- f. Surat Keputusan Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya No. 1007/B tanggal 16 Desember 1968, tentang pemberian ijin untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang terletak di Jalan Kalimati Wetan No. 15 Surabaya, yang diberikan kepada Liem Poo Tjoo (Pelawan VI) ;
- g. Surat Keputusan Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya No. 860/B/79 tanggal 8 Februari 1979, tentang ijin untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang terletak di Jalan Husin II/19 Surabaya, yang diberikan kepada Hardi Kusumo Ongko (Pelawan VII) ;
- h. Surat Izin dari Kepala Dinas Pengawas dan Bangunan Daerah No. 188/505-93.5.09/1997 tanggal 17 September 1997 untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang terletak di Jalan Husin II/8 Surabaya, yang diberikan kepada Suria Widjaja (Terlawan VIII) ;

Bahwa bangunan milik Para Pelawan yang berdiri di atas tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* No. 3182 dan No. 3181 sebagaimana terurai dalam posita angka 1 di atas, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya telah diletakkan sita eksekusi, sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby., padahal Para Pelawan tidak sebagai pihak dalam perkara No. 1642 K/Pdt/2001 jis. No. 560/Pdt/2001/PT.Sby. dan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. ;

Bahwa ternyata sita eksekusi terhadap bangunan Para Pelawan tersebut dalam posita angka 2 tersebut merupakan tahapan eksekusi pengosongan dalam perkara No. No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby., sebagai pelaksanaan atas putusan jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby., jis No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. dan No. 1642 K/Pdt/2001 ;

Bahwa dalam perkara No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby jis No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. dan No. 1642 K/Pdt/2001 Para Pelawan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diikutsertakan sebagai pihak, oleh karenanya Para Pelawan tidak mendapatkan kesempatan untuk membela hak-haknya yang oleh Undang-undang dilindungi ;

Dengan demikian eksekusi pengosongan register perkara No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby., yang ditujukan terhadap Para Pelawan adalah tidak adil dan tidak berdasarkan Hukum bahkan melanggar Hukum, oleh karenanya tidak sah dan haruslah dibatalkan ;

Bahwa perkara No. 1642 K./Pdt/2001 jis No. 560/Pdt/2000/PT.Sby dan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby adalah antara Turut Terlawan I (sebagai Penggugat) melawan Terlawan (sebagai Tergugat asal/Penggugat Rekonsensi) dan Turut Terlawan II (sebagai Turut Tergugat) ;

Bahwa oleh karenanya terbukti bahwa dalam perkara No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby jis No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. dan No. 1642 K/Pdt/2001 Para Pelawan tidak sebagai pihak ;

Padahal pada saat gugatan diajukan Para Pelawan telah memiliki bangunan, sesuai Surat Izin Mendirikan Bangunan, sebagaimana terurai dalam posita angka 1 di atas, akan tetapi Terlawan dengan sengaja tidak mengikutsertakan/ menggugat Para Terlawan, oleh karenanya terbukti bahwa Terlawan telah melakukan perbuatan melawan Hukum ;

Dengan demikian putusan perkara tersebut tidak mengikat pada diri Para Pelawan, oleh karenanya Para Pelawan tidak tunduk atas putusan tersebut serta tidak dapat dipaksa untuk melaksanakan isi putusan tersebut ;

Bahwa oleh karena putusan perkara No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby Jis No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. dan No. 1642 K/Pdt/2001 tidak mengikat terhadap diri Para Pelawan, maka putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan atau dipaksakan terhadap diri Para Pelawan ;

Oleh karenanya sita eksekusi yang lebih diletakkan atas tanah dan bangunan milik Para Pelawan sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. adalah tidak sah dan tidak berharga serta haruslah diangkat ;

Demikian halnya eksekusi pengosongan yang register No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby khususnya yang ditujukan pada diri Para Pelawan adalah tidak sah pula dan haruslah dibatalkan ;

Bahwa apabila perkara No. 1642 K/Pdt/2001 jis No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. dan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. dipaksakan untuk dilaksanakan terhadap diri Para Pelawan, yang nota bene Para Pelawan tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka akan menjadikan Preseden buruk dalam dunia peradilan Indonesia ;

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 2472 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 tanggal 30 September 2001 amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi ;

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensasi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonpensasi untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk sebagian ;
- Menyatakan batal demi Hukum akte jual beli No. 136/64 tanggal 14 November 1964 yang dibuat oleh Anwar Nahajuddin, SH., Notaris/PPAT Surabaya ;
- Menyatakan batal demi Hukum akte hibah No. 64 tanggal 8 Juni 1989 yang dibuat oleh Soetjipto, SH., Notaris di Surabaya ;
- Menyatakan Penggugat Rekonpensasi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut setempat dikenal dengan Jalan Kembang Jepun; Jalan Hoesin I, Jalan Hoesin II Jalan Dukuh, dan Jalan 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 Rekonpensasi untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensasi ;
- Menyatakan batal demi Hukum sertifikat HGB No. 386 sisa atas nama Sumadi Limantoro/ Lim Rih Thay dan memberikan prioritas bagi Penggugat Rekonpensasi untuk memperbarui sertifikat HGB atas obyek sengketa ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya sesuai Berita Acara Sita Jaminan No. 288/Pdt.G/1999/PN. Sby. tanggal 16 September 1999;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Termohon Kasasi/ Penggugat asal untuk membayar biaya perkara ini dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), -

Bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI. tersebut sangat kabur,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak secara tegas dan jelas disebutkan letak obyek sengketa;

Dalam putusan tersebut juga tidak disebutkan nomor persil (tanah dan bangunan) yang harus dikosongkan;

Dalam putusan tersebut tidak disebutkan secara jelas dan terinci letak dan tanah dan bangunan berada disuatu jalan tertentu dengan nomor rumah dan kota tertentu pula;

Disebutkan Jalan Kembang Jepun, Jalan Hoesmi I, Jalan Hoesmi II, Jalan Dukuh dan Jalan Kalimati akan tetapi tidak dijelaskan nomor dari tanah dan rumah yang digugat pengosongan;

Untuk Jalan Kembang Jepun, Jalan Hoesmi I, Jalan Hoesmi II, Jalan Dukuh, dan Jalan Kalimati masing-masing jalan tersebut berdiri bangunan cukup banyak, lebih dan seratus bangunan;

Bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 maupun dalam gugatan Terlawan, secara tegas dinyatakan bahwa ada diantara tanah dan rumah yang dimohonkan untuk dikosongkan tersebut, yang dikecualikan untuk dikosongkan karena rumahnya dibangun sendiri, bukan bangunan milik Terlawan;

Tanah dan rumah yang dikecualikan untuk dikosongkan tersebut juga tidak secara tegas disebutkan berada dijalan apa, nomor berapa, di kota mana;

Dengan tidak disebutkan secara jelas akan menimbulkan kekaburan dan akibatnya akan menimbulkan kerugian pada orang lain yang tidak ikut berperkara serta akan menimbulkan masalah Hukum baru ;

Bahwa baik dalam gugatan Terlawan maupun putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 jls. No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. dan No. 288/Pdt.G/ 1999/PN.Sby. tidak disebutkan secara tegas tanah dan rumah, akan tetapi dalam pelaksanaan eksekusi (sita eksekusi) dilaksanakan atas bangunan milik

Para Pelawan (dalam berita acara sita eksekusi muncul secara rinci disebutkan nama jalan beserta nomor rumah persil) ;

Pada hal dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 43/Eks/2005/PN. Sby. jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN. Sby. (sesuai putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001) tidak disebutkan secara rinci ada nomor rumah atau persil, yang ada hanya nama jalannya saja ;

Dengan demikian Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya telah melampaui kewenangannya, oleh karenanya sita eksekusi yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 16 Agustus 2005 sesuai Berita Acara Sita Eksekusi No. 43/Eks/2005/PN. Sby. jo. No.

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 2472 K/Pdt/2009

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

288/Pdt.G/1999/PN.Sby. adalah melanggar Hukum dan tidak sah dan haruslah dibatalkan ;

Bahwa Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 43/Eks/2005/PN. Sby. jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN. Sby. pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Memerintahkan Panitera atau kalau berhalangan menunjuk siapa saja yang berwenang disertai dengan dua orang saksi yang sah, untuk melakukan sita eksekusi atas:

“Sebidang tanah beserta bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut setempat dikenal dengan Jl. Kembang Jepun; .Jl. Hoesni I, Jl. Hoesin 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 “;

Dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tersebut terbukti bahwa untuk rumah-rumah yang dibangun sendiri tidak ikut untuk disita eksekusi: Dengan demikian sita eksekusi tanggal 16 Agustus 2005 yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya atas bangunan-bangunan rumah milik Para Pelawan sebagaimana terbukti dan Berita Acara Sita Eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo. No. 288/Pdt.G/1999 PN. Sby. adalah tidak sah dan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tentang Sita Eksekusi haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat ;

Bahwa sita eksekusi untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan berbeda dengan sita jaminan untuk menjamin gugatan;

Dalam sita jaminan letak dan jenis harta kekayaan yang disita ditunjukkan/ dimohonkan oleh Penggugat (Pemohon sita jaminan);

Berbeda untuk sita eksekusi untuk pengosongan tanah dan bangunan, letak tanah dan bangunan yang akan disita sesuai dengan putusan, tidak boleh menyimpang dari amar putusannya;

Dengan demikian sita eksekusi dalam perkara No. 43/Eks/2005/PN. Sby. jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya tidak sesuai/ bertentangan dengan Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 43/Eks/2005/PN. Sby. jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. serta bertentangan pula dengan isi putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 jis. No. 560/Pdt/1999/PT. Sby. dan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby.;

Oleh karena sita eksekusi perkara No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. bertentangan dengan Penetapan Sita Eksekusi Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Surabaya No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. dan bertentangan pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001, maka sita eksekusi yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 16 Agustus 2005 adalah melanggar Hukum, sehingga tidak sah dan tidak berharga serta haruslah diangkat ;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 maupun gugatan Terlawan mengatakan bahwa :

“Sertifikat HGB No. 386 sisa Surat Ukur No. 27 Tahun 1881 yang tertulis atas nama Turut Terlawan II, adalah batal demi Hukum “;

Bahwa pada saat gugatan diajukan maupun pada saat Pengadilan Negeri Surabaya setidak-tidaknya pada saat Mahkamah Agung.RI. menjatuhkan

Putusan dengan amar sebagaimana tersebut di atas, Setifikat Hak Guna Bangunan No. 386 sisa Surat Ukur No. 27 Tahun 1881 telah habis masa berlakunya dan tanahnya berstatus menjadi tanah Negara;

Dengan demikian putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 jis. No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. dan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. tidak lagi sesuai dengan fakta Hukum, sehingga tidak dapat dilaksanakan dan tidak memiliki akibat Hukum;

Bahwa dalam gugatan Terlawan maupun Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 dinyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kembang Jepun, Jalan Hoesin I, Jalan Hoesin II, Jalan Dukuh dan Jalan Kalimati;

Jalan Kembang Jepun, Jalan Hoesin I, Jalan Hoesin II, Jalan Dukuh dan Jalan Kalimati tidak berada dalam satu areal, yang menunjukkan satu bidang tanah akan tetapi letaknya saling berpecah satu dengan yang lain ;

Disamping Putusan Mahkamah Agung RI. tersebut tidak sesuai dengan fakta Hukum dan keadaan dilapangan, Para Pelawan tidak sebagai pihak dalam perkara putusan Mahkamah Agung RI. Tersebut ;

Dengan demikian Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 tidak dapat dilaksanakan/ dipaksakan terhadap diri Para Pelawan, oleh karenanya eksekusi Pengosongan dalam perkara No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo. No. 288/PdtG/1999/PN.Sby. adalah tidak sah dan haruslah dibatalkan;

Bahwa sita eksekusi yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 16 Agustus 2005, tidak memiliki dasar Hukum, karena tidak jelas atas dasar apa sita eksekusi tersebut diletakkan dan siapa yang menentukan nomor persil yang akan disita eksekusi, lagi pula bertentangan

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 2472 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Penetapan Sita Eksekusi dan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya ;

Oleh karena sita eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. tanggal 16 Agustus 2005 tidak sah dan tidak berdasarkan Hukum, maka sudah selayaknya untuk dinyatakan tidak sah dan tidak harga serta harus diangkat ;

Bahwa telah terbukti bahwa bangunan rumah sebagaimana diuraikan dalam posita angka 1 di atas berdiri di atas tanah Negara bekas hak *Eigendom Verponding* No. 3182 dan No. 3181, tidak sama dengan apa yang tercantum dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI., maka sudah selayaknya untuk menghindari terjadinya kerugian baik yang akan dialami oleh Para Pelawan maupun oleh pihak ketiga serta untuk menghindari permasalahan Hukum baru yang akan kompleks, maka sudah selayaknya Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan dalam provisi untuk dihentikan eksekusi pengosongan sampai gugatan perlawanan ini memperoleh keputusan yang berkekuatan Hukum pasti ;

Bahwa disamping alasan di atas, oleh karena dalih gugatan Terlawan mengenai letak persil (obyek sengketa) tidak jelas demikian halnya dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 juga tidak jelas menyatakan letak obyek sengketa (tanahnya), maka untuk menghindari adanya kesalahan eksekusi, yang akan merugikan Para Pelawan maupun pihak ketiga serta untuk menghindari terjadinya permasalahan Hukum baru, yang lebih kompleks, maka sangat beralasan dan berdasarkan Hukum apabila, Pengadilan Negeri Surabaya terlebih dahulu menjatuhkan putusan dalam Provisi yang isinya menanggguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan teregister dalam register perkara eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby., sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan Hukum pasti ;

Bahwa oleh karena gugatan perlawanan dan Para Pelawan didasarkan bukti-bukti autentik, yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, maka sudah selayaknya putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya Hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menanggguhkan pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 tanggal 30 September 2003 jis No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. dan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby sebagaimana teregister dalam register



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby., sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan Hukum pasti ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang baik dan benar ;
3. Menyatakan sita eksekusi yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya atas bangunan-bangunan rumah milik Para Pelawan, masing-masing terletak di Jalan Dukuh No.43 A Surabaya, Jalan Husin I/10 Surabaya, Jalan Husin II/12 Surabaya, Jalan Husin II/11 Surabaya, Jalan Husin II/2 Surabaya, Jalan Kalimati Wetan No. 15 Surabaya, Jalan Husin II/19 Surabaya dan Jalan Husin II/8 Surabaya, sesuai Berita Acara Sita Eksekusi No. 43/Eks/2005 jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby tanggal 16 Agustus 2005 adalah tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat ;
4. Menyatakan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan rumah milik Para Pelawan sesuai register perkara eksekusi No. 43/Eks/2005 jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby adalah tidak sah dan haruslah dibatalkan ;
5. menguatkan putusan dalam provisi ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya Hukum lainnya ;
7. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk pada isi putusan perkara ini ;
8. Menghukum Terlawan untuk membayar perkara ini ;

Atau setidaknya-tidaknya mohon agar Pengadilan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Terlawan menolak keras seluruh dalil Perlawanan Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan ;

Bahwa mohon akta adanya status dan kepentingan Para Pelawan adalah mempertahankan haknya secara individual bukannya merupakan kepentingan bersama misalnya dalam hal keahliwarisan, maka adanya perlawanan yang diajukan secara bersama-sama sedangkan kepentingan tidak terkait satu sama

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 2472 K/Pdt/2009

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain, maka perlawanan yang sedemikian menyalahi ketentuan Hukum secara Perdata, maka gugatan perlawanan Para Pelawan haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa mohon akta perlawanan ini berasal dari gugatan perdata register Nomor : 288/Pdt.G/1999/PN.Sby dengan komposisi gugatan adalah :

1. Lim Jeremi Limanto sebagai Penggugat ;
2. PT. Kaliara Nugraha Sari sebagai Tergugat ;
3. Sumadi Limantoro d/Majelis Hakim Lim Rih Thay sebagai Turut Tergugat ;

Maka apabila hendak diajukan perlawanan, maka komposisinya adalah :

1. Lim Jeremi Limanto sebagai Terlawan I ;
2. PT. Kaliara Nugraha Sari sebagai Terlawan II ;
3. Sumadi Limantoro d/Majelis Hakim Lim Rih Thay sebagai Turut Terlawan;

Dengan demikian stesel komposisi perlawanan ini adalah salah, maka haruslah perlawanan ini ditolak dan dikesampingkan secara menyeluruh ;

Bahwa mohon akta adanya perkara ini adalah karena kemenangan Gugatan Rekonpensi, maka tentu saja tidak ada keikutsertaan Para Pelawan, sebab seharusnya Para Pelawan masuk dalam perkara asal yakni dalam perkara No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby sebagai Para Interveniens, bukan dalam era sekarang ini, dan tentunya Para Pelawan haruslah menggugat dari siapa Para Pelawan mendapat hak, karan dalam putusan kasasi jelas disebutkan adanya pembatalan kepemilikan milik dari Penggugat asal yakni Lim Jeremi Limanto, bukanya mempertahankan kepemilikan yang telah dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung ;

Bahwa mohon akta yang dapat mengajukan perlawanan adalah pemilik tanah/ bangunan berdasarkan kepemilikan sesuai ketentuan Undang-Undang, sedangkan dalam perkara ini status Para Pelawan atas obyek sengketa adalah penghuni liar sebab tidak tercatat sebagai penghuni di Kantor Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (kini Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Kota Surabaya) yang berasal menyewa dari penghuni lama sebagai pemegang Surat Izin Perumahan (SIP) yang menyewa kepada pihak lain yang bukan pemilik/ adalah pihak yang dikalahkan oleh Terlawan, sebagaimana Surat Kepala Dinas Perumahan Daerah Kotamadya DATI II Surabaya tertanggal 24 Maret 1999 Nomor : 181.2/345/402.5.03/99 dan Berita Acara Pemeriksaan tertanggal 9 Maret 1999, oleh karenanya perlawanan Para Pelawan haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSİ :

Bahwa mohon apa-apa yang tertuang dan tercantum dalam bab Kompensi di atas dianggap termuat dan terulang kembali dalam bab rekonpensi ini, serta merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Bahwa mohon Turut Terlawan I Kopensi disebut sebagai Pelawan Rekonpensi serta Pelawan Kompensi untuk selanjutnya disebut sebagai Terlawan I Rekonpensi dan Terlawan Kompensi untuk selanjutnya disebut sebagai Terlawan II Rekonpensi dalam bab Rekonpensi ini ;

Bahwa Pelawan Rekonpensi adalah merupakan korban dari ketidakadilan suatu produk Putusan Hukum No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby Jo. No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. Jo. No. 1642 K/Pdt/2001, yang merupakan Putusan cacat Hukum, dimana jelas berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 56/G.TUN/1997/PTUN.Sby., yang dikuatkan pada tingkat banding dengan putusan No. 32/B/TUN/1998/PT.TUN., kemudian dikuatkan kembali pada tingkat kasasi dengan putusan No. 271 K/TUN/1998, serta akhirnya pada tingkat Peninjauan Kembali (PK) dikuatkan kembali dengan Putusan perkara No. 3 PK/TUN/2001., adalah jelas dalam amar putusannya dinyatakan bahwa hak memproses, serta menerbitkan sertifikat perpanjangan atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 386 sisa adalah Jeremy Lemanto/ Lim Hong Kiem yaitu Pelawan Rekonpensi dalam perkara ini ;

Bahwa disamping itu produk Putusan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby Jo. No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. Jo. No. 1642 K/Pdt/2001 adalah sangat bertentangan isinya dengan produk putusan Pengadilan sebelumnya yaitu Putusan No. 33/1980/Pdt/PN.Sby jo. Putusan Banding No. 342/Pdt/1984/PT.Sby jo. Putusan Kasasi No. 2000 K/Sip/1983, serta Putusan perkara No. 1490 K/Pid/1991 ;

Bahwa dengan demikian jelas bahwa Putusan NO. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby Jo. No. 560/Pdt/1999/PT.Sby. Jo. No. 1642 K/Pdt/2001, tidak dapat dilaksanakan eksekusinya, sehingga Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. No. 43/Eks/2005/PN.Sby., haruslah dinyatakan batal demi Hukum, serta diangkat dan dinyatakan tidak berharga, karena bertentangan dengan produk putusan Hukum (dalam point 3 & 4 dalam bab Rekonpensi) terdahulu ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

- Mengabulkan gugatan perlawanan dari Pelawan untuk sebagian yaitu

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 2472 K/Pdt/2009



Dalam Provisi :

- Menangguhkan pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1642 K/Pdt/2001, tertanggal 30 September 2003 Jo. No. 560/Pdt/1999/PT.Sby dan No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby., sebagaimana teregister dalam register perkara eksekusi No. No. 43/Eks/2005/PN.Sby. Jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. sampai dengan putusan ini memiliki kekuatan Hukum yang tetap (*Incrasht*) ;
- Menolak gugatan perlawanan dari Pelawan untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan gugatan perlawanan rekonsensi Pelawan Rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Pelawan Rekonsensi adalah Pelawan Rekonsensi yang baik dan benar berdasarkan Hukum ;
3. Menyatakan sita eksekusi yang telah diletakkan atas bangunan serta tanah milik Pelawan Rekonsensi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, sesuai Berita Acara Sita Eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. Jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby adalah tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat demi Hukum ;
4. Menyatakan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan milik Pelawan Rekonsensi sesuai register perkara eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby. Jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby adalah tidak sah dan haruslah dibatalkan demi Hukum ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

1. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun upaya Hukum lain ;
2. Menghukum Pelawan Konpensi / Terlawan I Rekonsensi serta Terlawan Konpensi / Terlawan II Rekonsensi untuk tunduk pada isi putusan perkara ini ;
3. Menghukum Terlawan II Rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby., tanggal 28 November 2006 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Para Pelawan ;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terlawan seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak perlawanan Para Pelawan seluruhnya ;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara, yang sehingga putusan ini diucapkan diperhitungkan sebesar Rp. 618.000,- (enam ratus delapan belas ribu rupiah) ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak perlawanan rekonsensi Pelawan Rekonsensi seluruhnya ;
- Menghukum Pelawan Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 60/PDT/2008/PT.SBY tanggal 31 Maret 2008 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pelawan II, IV, V Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 276/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 28 November 2006 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terlawan Terbanding ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan II, IV dan V Pembanding dan Pelawan I, III, V, VII dan VIII Turut Terbanding, untuk sebagian ;
2. Menyatakan Pelawan II, IV dan V Pembanding serta Pelawan I, III, VI, VII, VIII Turut Terbanding adalah para Pelawan yang baik dan benar ;
3. Menyatakan sita eksekusi yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Surabaya atas bangunan rumah milik para Pelawan II, IV, V Pembanding dan Pelawan I, III, VI, VII dan VIII Turut Terbanding, sesuai

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 2472 K/Pdt/2009

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)



berita acara sita eksekusi No. No. 43/Eks/2005/PN.Sby., Jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby tanggal 16 Agustus 2005 adalah tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat ;

4. Menyatakan eksekusi pengosongan atas bangunan rumah milik Pelawan II, IV dan V Pembanding dan Pelawan I, III, VI, VII dan VIII Turut Terbanding sesuai register No. No. 43/Eks/2005/PN.Sby jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby adalah tidak sah dan harus dibatalkan ;
5. Menghukum Pelawan I, III, VI, VII, VIII Turut Terbanding, untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
6. Menghukum Terlawan Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
7. Menolak perlawanan selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Menyatakan perlawanan eksekusi, tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Pelawan Rekompensi, untuk membayar biaya perkara sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 28 Agustus 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 4 September 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 276/Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. 60/Pdt/2008/PT.Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 September 2008 (itu juga) ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 17 September 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 11 September 2008 ;

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/-Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :



1. Judex factie telah keliru menganggap penggabungan beberapa perlawanan atau gugatan dapat diterima

Bahwa Judex factie keliru, salah menerapkan Hukum dimana dalam pertimbangannya perlawanan yang saling terkait dapat digabungkan. Kepentingan Para Pelawan dalam hal ini tidak saling terkait satu sama lain, yaitu bahwa kepentingan Para Pelawan/Pembanding/Termohon Kasasi adalah mempertahankan haknya secara individual, bukannya merupakan kepentingan bersama, misalnya dalam hal keahliwarisan, perlawanan yang tidak memiliki keterkaitan satu sama lain. Pihak Pelawan maupun objek sengketa yang berbeda-beda. Perlawanan yang pihak-pihak dan objek sengketa yang berbeda, haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Para Pelawan/Pembanding/Termohon Kasasi bukan merupakan pemilik bangunan.

Bahwa Judex factie keliru mempertimbangkan eksepsi pada butir 4 tersebut. Bahwa dalam eksepsinya Terlawan/Terbanding/Pemohon Kasasi mengutarakan mengenai Pelawan bukan merupakan pemilik bangunan, dan hanya berstatus sebagai penghuni liar, karena tidak tercatat sebagai penghuni di Kantor Dinas Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Kota Surabaya, sebagaimana ditetapkan dalam Berita Acara Pemeriksaan tanggal 9 Maret 1999 dan Surat Kepala Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Dati II Surabaya, No. 181.2/345/402.5.03/99 tertanggal 24 Maret 1999, dimana para penghuni sebagian besar merupakan pengontrak dari pemegang SIP dan tidak dapat menunjukkan SIP atas namanya. (Vide T2 dan T3)

Bahwa berdasarkan pernyataan saksi Achmad Djauhari, BA selaku Petugas Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya yang pernah melakukan pengecekan atas lahan yang ditempati oleh Termohon Kasasi I, II, III, Turut Termohon Kasasi I, II, III, IV, V dan VI telah membayar sewa, namun Surat Izin Penghuni (SIP) telah kadaluarsa, dan telah membayar sewa hingga tahun 1993 (Vide Putusan PN 276/Pdt.G/2006/PN. Sby halaman 28)

Dengan demikian jelas Judex factie keliru menerapkan Pasal 195 ayat (6) HIR sebagaimana mestinya, yang dikutip sebagai berikut :

“Memberikan hak kepada sidersita itu sendiri dan juga pihak ketiga (orang lain) untuk membantah (melawan) putusan itu, bagi orang lain karena barang yang disita itu adalah miliknya; maka keberatan itu harus



diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah Hukumnya terjadi hal menjalankan putusan ini.”

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Bahwa Judex factie keliru dan salah dalam pertimbangan halaman 6 yang dikutip sebagai berikut :

“Amar Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 tanggal 30 September 2001 a quo sangat kabur, karena tidak jelas dan jelas disebutkan letak objek sengketa, dalam putusan tersebut juga tidak disebutkan Nomor Persil (tanah dan bangunan) yang harus dikosongkan tidak disebutkan secara jelas dan terinci letak dari tanah dan bangunan berada disuatu jalan tertentu dengan nomor rumah dan kota, tertentu pula Jalan Kembang Jepun, Jalan Husin I, Jalan Husin II, Jalan Dukuh dan Jalan kalimati masing-masing jalan tersebut terdiri dari 100 bangunan”

Keberatan :

Bahwa Judex factie keliru dan salah menerapkan Hukum karena menyatakan bahwa Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642K/Pdt/2001 kabur, tidak tegas dan tidak jelas menyebutkan letak objek sengketa, berupa nomor persil (tanah dan bangunan) yang harus dikosongkan.

Bahwa Judex factie tidak berwenang menilai isi putusan perkara lain, mengenai batas-batas dari objek sengketa tersebut telah dapat dibuktikan oleh Terlawan/Terbanding/Pemohon Kasasi berdasarkan bukti-bukti kepemilikan tanah, sbb:

- Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001, tanggal 30 September 2003; (Vide-T1) ;
- Surat dari Menteri Agraria No. 630.1-LF-180-1139, tanggal 23 Juni 1999, mengenai permasalahan sertifikat HGB No. 386 sisa lingkungan Pabean Cantian, dimana Menteri Agraria menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemegang hak/pemilik atas 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. 132.PK/Pdt/1985, tanggal 28 September 1990 ; (Vide-T 8 angka 3 halaman 40).

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001, tanggal 30 September 2003 adalah tidak kabur dan telah sesuai dengan fakta Hukum yang ada. Berdasarkan bukti di atas, batas-batas dari objek sengketa dengan jelas telah dapat dibuktikan.



2. Bahwa *Judex factie* keliru dalam menerapkan pertimbangan Hukum dalam hal 6, 3dikutip:

“Menimbang, bahwa atas dalil perlawanan Pelawan II, IV, V Pemanding serta Pelawan I, III, VI, VIII Turut Terbanding sebagaimana tersebut diatas, Terlawan Terbanding mengemukakan dalil sangkalan bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat 6 dan 7 HIR, yang berhak mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi adalah pemilik, sedangkan Pelawan II, IV, V Pemanding, Pelawan I, III, VI, VII, VIII Turut Terbanding bukan Pemilik, dari yuridis formalnya yang bersangkutan tidak mempunyai hak untuk mengajukan perlawanan dan karenanya perlawanan pada Pelawan harus ditolak”

“Menimbang, bahwa dalam perkembangan Yurisprudensi tentang perlawanan pihak ketiga, dapat diajukan tidak hanya oleh pemilik berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR akan tetapi oleh pemegang hipotik/tanggungan bagaimana tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung RI. No. : 1027/K/Pdt/2000 tanggal 19 Desember 1996”

Keberatan :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis tersebut dengan alasan, yang menjadi dasar Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat, dimana Hakim menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat 6 dan 7 HIR, yang berhak mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi adalah pemilik, sedangkan Pelawan II, IV, V Pemanding, Pelawan I, III, VI, VII, VIII Turut Terbanding bukan Pemilik, dari yuridis formalnya yang bersangkutan tidak mempunyai hak untuk mengajukan perlawanan dan karenanya perlawanan pada Pelawan harus ditolak.

sedangkan pertimbangan *Judex Factie* mengenai pertimbangan Yurisprudensi adalah tidak relevan dan tidak tepat, karena Yurisprudensi tersebut mengatur mengenai pemegang hipotik/tanggungan yang dapat mengajukan perlawanan atas objek tanggungan, sedangkan Para Pelawan sebagai penghuni liar tidak masuk dalam kategori tersebut.

Dari Pertimbangan *Judex Factie* di atas, dapat disimpulkan bahwa perlawanan hanya dapat diajukan oleh pemilik dan pemegang hak hipotek, padahal dalam perkara ini, Para Pelawan bukan pemegang hipotek, karenanya jelas *Judex factie* telah keliru menerapkan Hukum tentang perlawanan, melanggar Hukum dalam Pasal 195 ayat (6) HIR.

3. Bahwa *Judex factie* keliru dalam menerapkan pertimbangannya dalam



hal 7, dimana dikutip :

“Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamag Agung RI. No. 1642 K/Pdt/2001 tanggal 30 September 2001, tidak secara jelas menyebutkan letak obyek sengketa dengan batas-batas tertentu, tidak menyebutkan nomor persil tanah, nomor rumah di jalan tertentu maupun letak kota tertentu, dengan kata lain amar Putusan Mahkamah Agung RI. a quo adalah kabur;

“Menimbang, bahwa oleh karenanya adalah adil dan tidak bertentangan dengan Hukum acara Perdata, apabila pihak ketiga yang dirugikan dengan pelaksanaan Putusan yang kabur untuk mengajukan Perlawanan;”

Keberatan:

Bahwa pertimbangan Judex factie tersebut keliru karena objek sengketa terbukti telah menjadi milik Terlawan/Terbanding/Pemohon Kasasi dan mengenai batas-batas persil tersebut dikuatkan oleh sertifikat HGB No. 386 sisa dengan surat ukur No. 27 Tahun 1881.

Seluas ±6878 M2 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Surabaya (Vide- T1 halaman 2)

4. Bahwa Judex factie keliru menerapkan Hukum dalam pertimbangannya dalam hal 8, dimana dikutip:

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mencermati berita acara sita eksekusi tanggal 16 Agustus 2005 a quo, telah menyimpang dan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 28 Juli 2005 No.: 43/Eks/2005/PN. Sby, karena telah menentukan sendiri tanah dan rumah yang berdiri di atasnya yaitu tanah rumah No. 10 Jalan Husin I, tanah rumah No. 2, 11, 12, 19 Jalan Husin II tanah rumah No. 15 Jalan Kalimati Wetan kesemuanya di Kotamadya Surabaya, karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tanggal 28 Juli 2005 a quo tidak menetapkan demikian ;

Keberatan :

Bahwa Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 16 Agustus 2005 a quo tidak menyimpang dari Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 28 Juli 2005 No.:

No. 43/Eks/2005/PN.Sby, karena objek sengketa yang dimaksud adalah merupakan satu kesatuan dalam satu area yang berdasarkan Sertifikat HGB No. 386 sisa, Surat Ukur 27/1881, dengan luas 6878 m² (objek sengketa). (Vide-T1 halaman 2)



5. Judex Factie keliru dalam mempertimbangkan kepemilikan atas bangunan yang berdiri di atas objek sengketa, sebagaimana dikutip:

“Menimbang, bahwa rumah-rumah yang diletakan sita eksekusi tersebut merupakan rumah/bangunan yang dibangun sendiri oleh Para Pelawan, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tanggal 28 Juli 2005 a quo dikecualikan dari penyitaan eksekusi ;

“Menimbang, bahwa berdasarkan kenyataan tersebut, Berita Acara Eksekusi No. No. 43/Eks/2005 Jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby tanggal 16 Agustus 2005 adalah tidak sah, tidak berharga dan harus diangkat;”

Keberatan :

Bahwa Terlawan/Terbanding/Pemohon Kasasi keberatan dengan Pertimbangan Judex Factie tersebut, karena walaupun dalam Penetapan No. No. 43/Eks/2005/PN.Sby. Jo. No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby. yang menyatakan bahwa objek sengketa dapat dieksekusi, tidak menyebutkan batas-batas tanah secara rinci, namun Terlawan/Terbanding/Pemohon Kasasi telah memberikan bukti berupa sertifikat Tanah eks. HGB No. 386 sisa, dengan Surat Ukur Nomor 27 Tahun 1881. Mengenai penetapan batas-batas tanah yang tercantum dalam Berita Acara Eksekusi, telah disesuaikan dengan batas-batas yang tercantum dalam gambar situasi disertifikat. (Vide-T 10)

Bahwa memang rumah/bangunan yang berdiri di atas objek sengketa milik Terlawan/Terbanding/Permohon Kasasi ada revisi pembangunan yang dibangun oleh Para Pelawan/Permohon Kasasi sesuai dengan keterangan saksi dari Para Pelawan yang bernama Anton Kurniawan dan saksi Dichran (mohon lihat Putusan No. 276/PDT.G/2006/PN.SBY, tanggal 28 November 2006, halaman 24 s/d 26), namun demikian rumah/bangunan tersebut sejak zaman Belanda sudah ada bangunan rumah yang berdiri di atas tanah milik Terlawan/Terbanding/Pemohon Kasasi dan keberadaan Para Pelawan/Pembanding/Permohon Kasasi merupakan penghuni liar juga tidak memiliki Surat Izin Penghunian (SIP) Bahwa atas tindakan Pelawan/Pembanding/Permohon Kasasi tersebut menyalahi Penerapan Hukum dan sudah selayaknya Pelaksanaan Eksekusi dilakukan atas objek.

6. Bahwa Judex factie keliru dan salah menerapkan Hukum dalam Pertimbangan berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa petikan butir 4 menyatakan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan rumah milik Pelawan II, IV dan V Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Pelawan I, III, VI, VII dan VIII Turut Terbanding register Putusan Eksekusi No.: 43/Eks/2005/PN. Sby Jo No.: 288/Pdt.G/1999/PN.Sby adalah tidak sah dan harus dibatalkan, dapat dikabulkan;"

Keberatan:

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan yang menyatakan bahwa Penetapan Eksekusi No. 43/Eks/2005/PN.Sby jo No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby adalah tidak sah, karena Pelawan bukan pemilik maupun bukan pemegang hipotik, dan Penetapan Eksekusi tersebut adalah untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 560/PDT/2000/PT.Sby Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001. (lihat Pasal 195 (6) HIR).

TENTANG REKONPENSI:

Bahwa Judex factie keliru dan salah dalam pertimbangan halaman 9 yang dikutip sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Pelawan II,IV, V Pembanding serta Pelawan I,III, VI, VII, VIII Turut Terbanding, bukanlah pihak dalam perkara No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby Jo. 560/Pdt/1999/PT.Sby. Jo. 1642K/Pdt/2001"

Bahwa Judex factie keliru dalam menerapkan Pertimbangan, karena Pelawan II,IV,V Pembanding serta Pelawan I,III,VI,VII,VIII Turut Terbanding memang bukanlah pihak dari perkara No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby jo. 560/Pdt/1999/PT.Sby Jo. 1642 K/Pdt/2001, Pelawan namun II,IV,V Pembanding serta Pelawan I,III,VI,VII,VIII Turut Terbanding adalah para Penghuni liar yang menempati tanah serta bangunan yang berada di Jalan Kembang Jepun, Kelurahan Nyamplungan, kecamatan Pabean Cantikan, Kotamadya Surabaya, seluas 7.440 m², berdasarkan *Eigendom Verponding* No. 3182 sisa, Eks SHGB No. 386, milik Terlawan, Terbanding, Pemohon Kasasi yang telah diputus oleh No. 288/Pdt.G/1999/PN.Sby dan telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2001, sehingga tidak salah apabila Pelawan II,IV,V Pembanding serta Pelawan I,III,VI,VII,VIII dijadikan pihak-pihak dalam perkara ini (Melanggar Pasal. 195 (6)).

PERMOHONAN :

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Mohon Mahkamah Agung RI memutuskan sebagai berikut:

Primer :

1. Menyatakan menerima kasasi Pemohon Kasasi.



2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.
60/Pdt/2008/PT.

SBY tanggal 15 Februari 2008.

Dengan mengadili sendiri:

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri No. 276/Pdt/2008/PN.Sby,
tanggal 28

Novemver 2006.

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

- Bahwa, alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena Judex Factie (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum, karena tanah sengketa tersebut adalah dalam perkara aquo adalah tanah Negara dan oleh karena itu pihak yang menduduki tanah aquo dan memiliki bangunan di atasnya dengan Surat izin Mendirikan Bangunan (SIMB) dari kantor yang berwenang adalah harus dilindungi haknya, oleh karena itu keberatan dan alasan Kasasi dari Pemohon Kasasi harus tidak dapat dibenarkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, 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 ;

Memperhatikan pasal - pasal dari Undang - undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang - undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang - undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang - undang Nomor 3 Tahun 2009 dan 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/ Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **29 Juni 2010** oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, SH.,M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. DR. Abdul Gani Abdullah, SH.**, dan **Drs. H. Hamdan, SH., MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. H. M. FAUZAN, S.H., M.M., M.H** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000.-
2. R e d a k s i.....Rp. 5.000.-
3. Administrasi kasasi Rp. 489.000.-
- Jumlah..... Rp. 500.000.-

Panitera Pengganti