



**PUTUSAN**

**NOMOR 625/PDT/2018/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TINGGI SURABAYA**, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**DIREKSI P.T. DIAN PERMANA ,**

beralamat di Jalan Johar No.6 - 12 Surabaya, dalam peradilan tingkat banding telah memberikan Kuasa kepada: **1. A. Herman Susilo, S.H., M.H., 2. Robert Mantinia, S.E., S.H., M.H., dan 3. Ir. Edi Purbowo, S.H., para Advokat, Pengacara / Penasihat Hukum dan Konsultan Hukum pada Kantor GRAHA HUKUM Law Office**, berkantor di Jalan Johar No.10 (Lantai - 2), Kelurahan Alun-alun Contong / Kecamatan Bubutan - Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0272/SKK/M-PT.SBY/GH/IX/2018, tertanggal 06 September 2018, dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 3094/HK/IX/2018, tertanggal 6 September 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT I KOMPENSI / PENGGUGAT REKOMPENSI / PEMBANDING;**

**MELAWAN**

**NJOO SWIE YONG alias YONGKY JUANDA ,**

beralamat di Villa Bukit Indah AA-5 / 15, R.T.002, R.W.009, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Surabaya, dalam peradilan tingkat banding telah memberikan Kuasa kepada: **1. Lisa Rachmat, S.H., 2.**

*Halaman 1 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



**Erwin Budi Agusman Sibarani, S.H., M.H., dan 3. Brian Erick First Anggitya, S.H., para Advokat** pada Kantor LISA ASSOCIATES & LEGAL CONSULTANT, berkedudukan Surabaya, Jalan Raya Kendalsari No.51-52, baik bertindak secara bersama-sama dan / atau masing - masing sendiri menurut hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 034/Pdt.T/LA/S/05/X/2018, tertanggal 05 Oktober 2018, dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 3686/HK/X/2018, tertanggal 6 Oktober 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT KOMPENSI / TERGUGAT REKOMPENSI / TERBANDING;**

**D A N**

**1. H. NAWAWI,**

beralamat di Kalimas Hilir 1 / 182, R.T.004, R.W.003, Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Surabaya, dalam peradilan tingkat banding telah memberikan Kuasa kepada: **1. Muara Harianja, S.H., M.Hum.** dan **2. Alzijah Ravijanti, S.H., para Advokat / Pengacara** pada Kantor Dewan Pimpinan Daerah LAPH KOSGORO Provinsi Jawa Timur, beralamat di Komplek Ruko Graha Indah Blok B-03, Jalan Gayung Kebonsari No.44-F, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2018, dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1082/HK/III/2018, tertanggal 26 Maret 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai:

**Halaman 2 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



**TERGUGAT II KONPENSI / TURUT TERBANDING;**

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL / KANTOR PERTANAHAN  
KOTA SURABAYA ,**

beralamat di Jalan Krembangan Barat No.10 Surabaya,  
dalam peradilan tingkat banding telah memberikan  
Kuasa kepada: **1. Teguh Sunaryo, S.H., M.Si.**, Kepala  
Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian  
Pertanahan, **2. Andiek Setyo Riwanto, S.H.**, Kepala  
Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara  
Pertanahan, **3. Dudut Marijoni**, Pengadministrasi  
Umum, **4. Bambang Agus Sujatmiko**,  
Pengadministrasi Umum, dan **5. Bayu Seta**,  
Pengadministrasi Umum, kesemuanya pada Kantor  
Pertanahan Kota Surabaya II, Jalan Krembangan Barat  
No.57 Surabaya, baik bertindak secara bersama-sama  
maupun sendiri - sendiri, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus Nomor SKA/19.35.80-600/IV/2018, tertanggal  
10 April 2018, dan telah didaftar di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1366/HK/IV/2018,  
tertanggal 12 April 2018, yang untuk selanjutnya  
disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT KONPENSI /  
TURUT TERBANDING;**

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca dan memperhatikan:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 625/PEN.PDT/2018/PT SBY, tertanggal 25 Oktober 2018, tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di peradilan tingkat banding, berikut Surat Penunjukan Panitera

*Halaman 3 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



Pengganti dari Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 625/PEN.PDT/2018/PT SBY, tanggal 29 Oktober 2018, untuk membantu dan mendampingi Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut di atas;

2. Berkas perkara Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, dan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 September 2018 Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby serta-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya **tertanggal 16 Maret 2018** yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya **tanggal 19 Maret 2018** dengan register perkara **Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby**, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Gun Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamlungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
- Sebelah Selatan : Jln. Kalimas Hilir I;
- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;
- Sebelah Barat : Jalan Gang;

yang diperoleh dari orang tua kandung Penggugat yang bernama TJIPTO JUANDA (Bapak PENGGUGAT), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 16A//Pabean Cantikan/84, tanggal 24 Juli 1984, dibuat di hadapan ELLY NANGOY, S.H., Notaris di Surabaya;

2. Bahwa setelah TJIPTO JUANDA (Bapak PENGGUGAT) meninggal dunia

*Halaman 4 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 1990, almarhum meninggalkan harta berupa sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya kepada SETIOWATI JUANDA, dahulu bernama LIEM TJENG HIANG (istri TJIPTO JUANDA / Ibu PENGGUGAT) beserta 2 (dua) orang anak laki - lakinya, yaitu NJOO SWIE YONG alias YONGKY JUANDA (PENGGUGAT) dan NJOO SWIE TJWAN alias IWAN JUANDA (Adik PENGGUGAT);

Bahwa pada tahun tanggal 12 Januari 1994, SETIOWATI JUANDA, dahulu bernama LIEM TJENG HIANG (istri TJIPTO JUANDA / Ibu PENGGUGAT) dan NJOO SWIE TJWAN alias IWAN JUANDA (Adik PENGGUGAT) menghibahkan sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya kepada PENGGUGAT berdasarkan Akte Hibah No.17/1/Pabean Cantikan/18//1994, tanggal 12 Januari 1994 yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) WAHYUDI SUYANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu *"suatu akte otentik ialah suatu akte yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akte dibuatnya"*;

3. Bahwa sebagian dari tanah tersebut dikuasai oleh PENGGUGAT yang di atasnya terdapat bangunan gudang yang dikuasai dan diduduki sejak tahun

**Halaman 5 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



1984 oleh orang tua kandung PENGGUGAT yang bernama TJIPTO JUANDA (Bapak PENGGUGAT) dan sejak Januari 1994 dikelola dan dikuasai oleh PENGGUGAT, dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan **menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:**

- Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
- Sebelah Selatan : Jln. Kalimas Hilir I;
- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;
- Sebelah Barat : Jalan Gang;

4. Bahwa sejak tahun 1987, tanpa setahu dan seizin orang tua kandung PENGGUGAT, PARA TERGUGAT telah memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian lainnya tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT, sebagaimana dalam Akte Hibah No.17/1/Pabean Cantik/19//1994 yang dibuat oleh dan di hadapan WAHYUDI SUYANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, sehingga dengan dikuasai dan diduduki oleh TERGUGAT sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi),

**Halaman 6 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT tersebut di atas, yaitu tanpa seizin dan sepengetahuan orang tua kandung PENGGUGAT yang kini telah dihibahkan kepada PENGGUGAT, maka perbuatan PARA TERGUGAT dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain,*

*mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*, yang unsur-unsurnya: adanya suatu perbuatan, adanya kerugian yang ditimbulkan, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, harus ada kesalahan, dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan **menyatakan penguasaan TERGUGAT yang memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechsmatige daad*) sehingga merugikan PENGGUGAT;**

Lebih daripada itu, oleh karena PARA TERGUGAT memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan

**Halaman 7 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT, sehingga akses jalan dari Jln. Kalimas Timur menuju gudang milik PENGGUGAT tertutup oleh PARA TERGUGAT dan sangat merugikan PENGGUGAT;

5. Bahwa akibat dari perbuatan PARATERGUGAT sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT sangat dirugikan, baik kerugian secara materiil maupun imateriil yang apabila dihitung, kerugian materiil-nya, yaitu sejak TERGUGAT menguasai dan menduduki sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT, sejak bulan Januari Tahun 1994 sampai dengan gugatan ini diajukan apabila disewakan per bulan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), sehingga jika dihitung secara keseluruhan, yaitu 279 bulan dikalikan dengan uang sewa per bulan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) menjadi sebesar **Rp.1.395.000.000,-** (satu milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah), sedangkan kerugian imateriil-nya, yaitu kerugian jika sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT tersebut dimanfaatkan untuk usaha PENGGUGAT sendiri, akan diperoleh keuntungan per bulan sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sehingga jika dihitung secara keseluruhan, yaitu 279 bulan dikalikan dengan keuntungan per

**Halaman 8 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**

#### 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

bulan sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) menjadi sebesar **Rp.4.185.000.000,-** (empat milyar seratus delapan puluh lima juta rupiah), dan jika dijumlahkan keseluruhan kerugian materiil dan immateriil PENGGUGAT adalah sebesar **Rp.5.580.000.000,-** (lima milyar lima ratus delapan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Materiil :Rp. 5.000.000,- x 279 bulan = Rp.1.395.000.000,-
- Imateriil :Rp.15.000.000,- x 279 bulan = Rp.4.185.000.000,- + \_
- Materiil dan Imateriil : **Rp.5.580.000.000,-**

Terbilang: Lima milyar lima ratus delapan puluh juta rupiah;

Dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan **menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT secara materiil sebesar Rp.1.395.000.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp.4.185.000.000,- (empat milyar seratus delapan puluh lima juta rupiah), sehingga jika dijumlahkan keseluruhan kerugian materiil dan immateriil PENGGUGAT adalah sebesar Rp.5.580.000.000,- (lima milyar lima ratus delapan puluh juta rupiah), terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu TERGUGAT telah membayar, maka TERGUGAT yang lain menjadi bebas karenanya;**

6. Bahwa oleh karena penguasaan PARA TERGUGAT atas sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT tersebut didasarkan atas Perbuatan Melawan

**Halaman 9 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**

#### 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

Hukum, maka apabila ada segala surat - surat yang terbit atas dasar penguasaan sebagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT dengan cara melawan hukum, maka segala surat-surat tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku / mengikat, dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan **menyatakan segala surat-surat yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku / mengikat;**

7. Bahwa oleh karena penguasaan PARA TERGUGAT atas sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT tersebut didasarkan atas Perbuatan Melawan Hukum, PENGGUGAT telah berupaya berulang-ulang kali memperingatkan PARA TERGUGAT agar supaya terhadap sebagian tanah milik PENGGUGAT tersebut agar diserahkan / dikembalikan secara sukarela kepada PENGGUGAT, akan tetapi PARA TERGUGAT tidak mengindahkannya, dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan **menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak dari pada-nya untuk segera**

*Halaman 10 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*

#### 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

mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela kepada PENGGUGAT atas sebagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT, dan jika dipandang perlu dengan bantuan Alat Negara;

8. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT tidak menjadi sia - sia karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka beralasan bahwa TERGUGAT akan mengalihkan, memindahkan dan / atau mengasingkan obyek perkara a quo

berupa sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
- Sebelah Selatan : Jln. Kalimas Hilir I;
- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;
- Sebelah Barat : Jalan Gang;

dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara a quo berkenan **meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup>

Halaman 11 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT tersebut, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
- Sebelah Selatan : Jln. Kalimas Hilir I;
- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;
- Sebelah Barat : Jalan Gang;

9. Bahwa untuk menjamin agar PARA TERGUGAT tidak mengulur-ulur waktu dalam memenuhi putusan perkara *a quo*, dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila TERGUGAT lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan sampai dengan PARA TERGUGAT memenuhi putusan perkara *a quo* secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu TERGUGAT telah membayarnya, maka TERGUGAT yang lain menjadi bebas karenanya;

10. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh PARA TERGUGAT, sehingga putusan *a quo* memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan

*Halaman 12 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi atau upaya hukum yang lainnya;

11. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT sangat beralasan hukum dan harus dikabulkan untuk seluruhnya, dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan **mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;**

12. Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT adalah Lembaga Negara yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat, salah satunya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir 1/182-B Surabaya milik PENGGUGAT, maka guna memenuhi kelengkapan gugatan PENGGUGAT, dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan **menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan perkara *a quo*;**

13. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT sangat beralasan hukum dan harus dikabulkan untuk seluruhnya, dengan demikian beralasan hukum PENGGUGAT mohon kepada PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan **menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu TERGUGAT telah membayarnya, maka TERGUGAT yang lain menjadi bebas karenanya;**

*Halaman 13 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan dan dasar gugatan PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas, maka dengan segala hormat kiranya PENGADILAN NEGERI SURABAYA Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutuskan:

## **PRIMER:**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Meletakkan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT tersebut, yang batas - batasnya adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
  - Sebelah Selatan : Jln. Kalimas Hilir I;
  - Sebelah Timur : Gudang No.182-C;
  - Sebelah Barat : Jalan Gang;
3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
  - Sebelah Selatan : Jln. Kalimas Hilir I;
  - Sebelah Timur : Gudang No.182-C;

**Halaman 14 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Gang;

4. Menyatakan penguasaan PARA TERGUGAT yang memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik PENGGUGAT adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sehingga merugikan PENGGUGAT;
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT secara materil sebesar Rp.1.395.000.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan imateriil sebesar Rp.4.185.000.000,- (empat milyar seratus delapan puluh lima juta rupiah), sehingga jika dijumlahkan keseluruhan kerugian materil dan immateriil PENGGUGAT adalah sebesar Rp.5.580.000.000,- (lima milyar lima ratus delapan puluh juta rupiah), dihitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu TERGUGAT telah membayar, maka TERGUGAT yang lain menjadi bebas karenanya;
6. Menyatakan segala surat-surat yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku / mengikat;
7. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak dari pada-nya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela kepada PENGGUGAT atas sebagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan

**Halaman 15 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-b Surabaya milik PENGUGAT yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT, dan jika dipandang perlu dengan bantuan Alat Negara;

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila PARA TERGUGAT lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan sampai dengan PARA TERGUGAT memenuhi putusan perkara *a quo* secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu TERGUGAT telah membayar, maka TERGUGAT yang lain menjadi bebas karenanya;
9. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi atau upaya hukum yang lainnya;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan perkara *a quo*;
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

## **SUBSIDAIR:**

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tertera di atas, **Tergugat I** telah mengajukan jawaban pertama secara tertulis disertai gugatan reconpensi tertanggal 03 April 2018, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

A. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (EXCEPTIO IN PERSONA) :

1. Bahwa surat gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 16 Maret 2018 yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana telah terdaftar dengan Register Perkara No.282/Pdt.G/2018/

*Halaman 16 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*

### 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)



PN Sby, tertanggal 19 Maret 2018 adalah telah mengandung Cacat Error in Persona karena tidak jelas mengenai subjek hukum yang digugatnya;

2. Bahwa makna dan pengertian dalam kalimat gugatan Penggugat, menuliskan gugatan ditujukan kepada "Direksi P.T. Dian Permana sebagai Tergugat I" secara nyata pengertian dan maksud dari kalimat tersebut adalah gugatan ditujukan kepada Pimpinan dan Jabatannya pada suatu badan hukum, sehingga gugatan Penggugat berbeda pengertiannya dengan gugatan yang ditujukan kepada badan hukum, yaitu P.T. Dian Permana dan / atau Pimpinan selaku Direksi P.T. Dian Permana, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diartikan ditujukan kepada Badan Hukumnya in casu P.T. Dian Permana;

3. Bahwa gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum ditujukan kepada Pimpinan dalam kapasitasnya selaku Direksi P.T. Dian Permana, hal ini tentu bertentangan dengan ketentuan Yurisprudensi Tetap Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.560/1973, tanggal 27 Februari 1974, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

*"Suatu gugatan terhadap badan hukum tidak dapat dibenarkan jika yang digugat itu pribadi dari pimpinan badan hukum jika tindakan yang dilakukan oleh pimpinan tersebut bertindak atas nama Badan Hukum";*

(Vide: Yurisprudensi Tetap Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.560/1973);

4. Bahwa adalah hal yang sangat membingungkan, apakah gugatan ditujukan kepada Pimpinan (in casu Direksi) dan / atau kepada badan hukum (in casu P.T. Dian Permana) ...???. Sementara itu gugatan Penggugat ditujukan kepada Direksi P.T. Dian Permana, adalah sangat tidak jelas yang digugatnya apakah Pimpinan dari badan hukum atau badan hukum itu

**Halaman 17 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



sendiri...???

5. Bahwa gugatan Penggugat tidak ditujukan kepada P.T. Dian Permana, melainkan ditujukan langsung kepada Tergugat I, yaitu selaku Direksi P.T. Dian Permana adalah salah subjek, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 92 Undang-undang R.I. No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 92

- (1) *Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;*

*(Vide : UU RI No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas);*

6. Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar P.T. Dian Permana yang telah disahkan dengan SK Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU-65473.AH. 01.02.Tahun 2008, tertanggal 18 September 2008, sehingga dengan demikian P.T. Dian Permana adalah suatu Perseroan Terbatas yang telah berbadan hukum (legal entity);
7. Bahwa berdasarkan Anggaran Dasar P.T. Dian Permana menyebutkan bahwa Direktur berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi mewakili perseroan. Sehingga gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada P.T. Dian Permana, karena apa yang dilakukan oleh Direksi P.T. Dian Permana (in casu Tergugat I) dalam melakukan segala tindakan / perbuatan hukum adalah telah mendapat persetujuan dari Komisari P.T. Dian Permana ;
8. Bahwa berdasarkan keadaan dan fakta yang demikian, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I adalah tidak cermat, tidak tepat, dan salah alamat (error in persona) serta tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat I dalam melakukan segala tindakan / perbuatan hukum adalah bertindak dalam kapasitas dan kedudukannya selaku Direksi

**Halaman 18 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



Perseroan, yaitu suatu badan hukum (legal entity) sebagai subjek hukum mandiri (legal entity). Begitu pula segala hubungan hukum atau perbuatan hukum maupun perikatan - perikatan hukum yang pernah terjadi keseluruhannya adalah atas nama badan hukum Perseroan Terbatas, sehingga dengan demikian perbuatan dan tindakan Tergugat I adalah dalam rangka menjalankan kegiatan Perseroan dan bertindak untuk dan atas nama Perseroan dalam kedudukannya selaku Direksi;

9. Bahwa dengan diajukannya gugatan a quo oleh Penggugat dengan menggunakan dalil adanya perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, maka mengingat Tergugat I dalam hal ini adalah dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai Direksi Perseroan, dan segala tindakan, hubungan hukum atau pun perbuatan hukum yang pernah terjadi keseluruhannya adalah atas nama Badan Hukum Perseroan Terbatas, maka berdasarkan Undang - undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang menjadi subjek hukum yang benar seharusnya ditujukan kepada Perseroan sebagai subjek hukum, hal ini sebagaimana ketentuan Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung R.I. No.268 K/Sip/1980, tanggal 16 Januari 1982 tentang tanggungjawab anggota perseroan terbatas, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

*"Dalam gugatan mengenai kewajiban hukum yang menjadi tanggungjawab P.T. harus disebutkan pengurusnya yang sekarang, sebab tanggungjawab suatu badan hukum melekat pada badan hukum itu sendiri";*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No.268 K/Sip/1980);

Dengan demikian gugatan Penggugat adalah salah alamat (error in persona);

10. Bahwa seluruh perbuatan Tergugat I dalam kedudukan dan kapasitasnya

**Halaman 19 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Direksi Perseroan tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban Tergugat I dalam jabatan, melainkan harus ditujukan kepada badan hukum Perseroan Terbatas yang juga diakui di dalam hukum sebagai subjek hukum mandiri, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak sebagai tidak mempunyai dasar hukum;

11. Bahwa dalam Ilmu Hukum Acara Perdata tindakan Penggugat di atas adalah tindakan sembrono yang tidak mendapat perlindungan hukum bahkan dikualifisir sebagai *Viaiantibus Jus Scriptum*, yakni itikad buruk atau berperasaan jelek memohon perlindungan hukum;

12. Bahwa gugatan yang bermuatan *error in persona / dwaling van persoonlijkhed van der persoon* adalah suatu vordering yang melanggar hidup dan kepastian hukum yang berlaku (*melanggar recht zekerheid en rechtsleven*) yang dengan meminjam perkataan dari Prof. W.A. Folmar: "Suatu tindakan yang tidak dapat dipermakafkan (*onverschoonbaari*)", sehingga gugatan seperti model gugatan ini hukumnya harus ditolak gugatannya dan tidak harus dinyatakan tidak dapat diterima (*harus diputus onzeg dan bukan niet onvantkelijke verklaard*) ;

Oleh karenanya, maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard / NO*) ;

## B. EKSEPSI GUGATAN KABUR (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM*):

13. Bahwa setelah membaca secara cermat dan seksama terhadap surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka didapati fakta bahwasannya gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*unduidelijk*) dan formulasi gugatan tidak jelas / kabur (*obscuur libel*);

14. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam hukum acara yang menyatakan bahwa: "pokok-pokok gugatan

*Halaman 20 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*

### Disclaimer

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



disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijck en bepaalde conclusie)”;

Gugatan yang diajukan tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, yang disebabkan karena posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan peristiwa atau fakta yang mendasari gugatan; Beberapa literatur mengatakan gugatan kabur adalah gugatan yang tidak jelas, yaitu tidak jelas dasar gugatannya (feitelijck ground);

15. Bahwa dalil gugatan Penggugat baik pada posita maupun pada petitum gugatannya sarat mengandung kekaburan yang nyata;

(15.1) Bahwa tidak adanya hubungan di antara Para Tergugat di dalam gugatan Penggugat;

(15.1.1) Bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan hubungan hukum yang ada di antara Tergugat I dan Tergugat II;

(15.1.2) Bahwa konstruksi gugatan Penggugat yang demikian adalah bertentangan dengan ketentuan Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 415 K/Sip/1975, tanggal 21 Juli 1979, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

*“Gugatan yang ditujukan lebih dari seorang Tergugat yang di antara Tergugat -Tergugat tidak ada hubungan hukumnya tidak dapat diadakan dalam satu gugatan tetapi masing-masing Tergugat harus digugat tersendiri”;*

(Vide: Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No.415 K/Sip/1979);

Sehingga dengan demikian, maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan a quo ditolak atau setidak - tidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard / NO);

**Halaman 21 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



(15.2) Bahwa dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatan tidak jelas / kabur dalam menentukan dimana letak dan berapa luas serta identitas batas tanah yang menjadi objek sengketa, kekaburan mana tampak terlihat pada:

(15.2.1) Dalil Penggugat di dalam posita No.4 alinea 1 halaman 3 maupun pada halaman 4 serta juga pada alinea 2 halaman 4 yang menyatakan sebagai berikut:

“4. Bahwa sejak tahun 1987, tanpa setahu dan seizin Orang Tua Kandung Penggugat, Para Tergugat telah memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian lainnya tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst”;

“... menyatakan penguasaan Tergugat yang memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst”;

“Lebih daripada itu, oleh karena Para Tergugat memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst”;

(15.2.2) Dalil Penggugat di dalam posita No.5 alinea 1 halaman 4 menyatakan sebagai berikut:

“5. Bahwa...dst...kerugian Materiil-nya, yaitu sejak Tergugat menguasai dan menduduki sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2.... dst., sedangkan

**Halaman 22 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian Immatriil-nya, yaitu kerugian jika sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst” ;

(15.2.3) Dalil Penggugat di dalam posita No.6 halaman 5 yang menyatakan sebagai berikut:

“6. Bahwa oleh karena penguasaan Para Tergugat atas sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst” ;

(15.2.4) Dalil Penggugat di dalam posita No.7 halaman 5 yang menyatakan sebagai berikut:

“7. Bahwa oleh karena penguasaan Para Tergugat atas sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst”;

(15.2.5) Dalil Penggugat di dalam posita No.8 alinea 1 halaman 5 Maupun pada alinea 2 halaman 5 s/d 6 yang menyatakan sebagai berikut:

“.....bahwa Tergugat akan mengalihkan, memindahkan dan / atau mengasingkan obyek perkara a quo berupa sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst”;

“...meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebagian tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984

**Halaman 23 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



seluas 660 M2...dst”;

(15.2.6) Bahwa kekaburan yang banyak terkandung dalam posita gugatan Penggugat ternyata juga berlanjut pada petitum gugatan Penggugat, hal mana juga sangat tidak jelas / kabur dalam menentukan dimana letak dan berapa luas serta identitas batas tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat quod non (hal mana Tergugat I Bantah), kandungan kekaburan tersebut tampak jelas pada Petitum gugatan No.2, 4, dan 7 halaman 7 yang berbunyi sebagai berikut:

“ 2. Meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst”;

“ 4. Menyatakan penguasaan Para Tergugat yang memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst”;

“7. Menghukum Para Tergugat ..... dst ... atas sebagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No. 2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst”;

Sungguh Petitum Permohonan yang mengada-ada yang dibangun dari kesesatan berpikir yang kabur dan tidak jelas;

Kekaburan / ketidakjelasan dalam tuntutan / petitum gugatan a quo adalah merupakan hal yang sangat fatal

**Halaman 24 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengakibatkan patut menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO), ketentuan mana sesuai Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492 K/Sip/1970, tanggal 21 November 1970, yang kaidah hukumnya menegaskan sebagai berikut:

*“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 492 K/Sip/1970)

(15.2.7) Bahwa yang lebih ironis lagi, di samping kekaburan yang banyak terkandung dalam posita maupun petitum gugatan dalam hal menentukan dimana letak dan berapa luas serta identitas batas tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat in casu Tergugat I quod non (hal mana Tergugat I Bantah), ternyata kekaburan dalam gugatan Penggugat juga berlanjut pada kesalahan / kekeliruannya dalam menentukan batas Sebelah Barat bidang tanah milik Penggugat sendiri sebagaimana yang tercantum dalam SHGB No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup>, hal mana Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya menentukan bahwasannya batas Sebelah Barat dari bidang tanah sebagaimana yang tercantum dalam SHGB No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> adalah “Jalan Gang”, namun senyatanya batas Sebelah Barat yang benar adalah “Gudang Kalimas Timur No.182”, kesalahan / kekeliruan Penggugat yang mengakibatkan kekaburan tersebut tampak terlihat jelas baik pada posita maupun pada petitum gugatannya, antara

*Halaman 25 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*

#### 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)



lain:

(15.2.7.1) Posita No.1 halaman 2 s/d halaman 3 yang

berbunyi sebagai berikut:

“1. Bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst..., yang batas batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
- Sebelah Selatan : Jln.Kalimas Hilir I;
- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;
- Sebelah Barat : Jalan Gang”;

(15.2.7.2) Posita No.5 halaman 3 yang berbunyi sebagai berikut:

“5. Bahwa sebagian dari tanah tersebut .... dst ..... PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup>.... dst..., yang batas batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
- Sebelah Selatan : Jln.Kalimas Hilir I;
- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;
- Sebelah Barat : Jalan Gang”;

(15.2.7.3) Posita No.8 alinea 1 halaman 5 yang berbunyi sebagai berikut:

“8.Bahwa ... dst ... sebagaimana dalam Sertipikat

**Halaman 26 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No. 2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> ... dst..., yang batas batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
- Sebelah Selatan : Jln.Kalimas Hilir I;
- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;
- Sebelah Barat : Jalan Gang”;

(15.2.7.4) Posita No.8 alinea 1 halaman 6 yang berbunyi sebagai berikut :

“...dst (conservatoir beslag) terhadap sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> ... dst ..., yang batas batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang No. 182-A;
- Sebelah Selatan : Jln.Kalimas Hilir I;
- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;
- Sebelah Barat : Jalan Gang”;

(15.2.7.5) Petitum No.2 dan 7 halaman 7 yang berbunyi sebagai berikut:

“2. Meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebagian tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup>...dst..., yang batas batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang No.182-A;
- Sebelah Selatan : Jln. Kalimas Hilir I;

**Halaman 27 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;

- Sebelah Barat : Jalan Gang”;

“3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup>... dst ..., yang batas batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gudang No.182-A;

- Sebelah Selatan : Jln. Kalimas Hilir I;

- Sebelah Timur : Gudang No.182-C;

- Sebelah Barat : Jalan Gang”;

Kesalahan / kekeliruan Penggugat dalam menentukan batas tanah miliknya sendiri yang banyak tercantum baik dalam posita maupun petitum gugatan a quo adalah merupakan kekaburan yang sangat fatal dan mengakibatkan patut menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard / NO);

(15.2.8) Bahwa selain dari pada hal-hal terurai di atas, kalau pun benar Para Tergugat melakukan perbuatan penguasaan secara melawan hukum atas sebagian dari tanah yang tercantum dalam SHGB No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat quod non (hal mana Tergugat I Bantah) maka Penggugat seharusnya menerangkan secara jelas dan rinci mengenai dimana letak dan berapa luas serta batas-batas bidang tanah in casu objek sengketa a quo yang dikuasai oleh masing-masing PARA Tergugat, karena dengan objek sengketa yang dalam petitum-nya saja sudah

**Halaman 28 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



sangat tidak jelas / kabur maka terhadap objek sengketa a quo akan dapat mencapai tanah-tanah milik pihak lain di sekitarnya, sehingga bila seandainya gugatan a quo dikabulkan, tentu pelaksanaan eksekusi tersebut akan berdampak overlap dan merambah tanah - tanah di sekitarnya yang tentu akan sangat merugikan pihak lain sebagai pemilik tanah-tanah di sekitarnya tersebut;

Perlu kami garisbawahi agar dapat diketahui dan menjadi penilaian bagi Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo tentang fakta sebagai berikut:

Bahwa senyatanya Tergugat I pernah memiliki dan menguasai sebidang tanah berikut bangunan gudang di atasnya yang terletak di Jalan Kalimas Timur No.182 Surabaya sesuai bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.01320/Kelurahan Nyamplungan - Surat Ukur No.00115/Nyamplungan/2015, tanggal 02 November 2015 atas nama P.T. Dian Permana, luas 4.905 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas: Utara: Bangunan Jalan Kalimas Hilir No.188; Timur: Jalan Kampung, Jalan Kalimas Hilir Gang I-B; Selatan: Jalan Kampung, Jalan Kalimas Hilir Gang I; Barat: Jalan Raya, Jalan Kalimas Timur;

Bahwa namun terhadap objek bidang tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I tersebut (in casu HGB No.01320/Kelurahan Nyamplungan - Surat Ukur No.00115/Nyamplungan/2015, tanggal 02 November 2015 atas nama P.T. Dian Permana, luas 4.905 M<sup>2</sup>) pada bulan Desember 2015 telah terjadi peralihan hak melalui jual-beli kepada

**Halaman 29 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



pembeli atas nama Charlie Soehartono sebagaimana Akta Jual Beli No.269/2015, tanggal 16 Desember 2015 di hadapan TOSIN, S.H., PPAT di Surabaya;

Bahwa bidang tanah yang pernah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I tersebut luasan objeknya membentang hampir mengelilingi bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat, sehingga bilamana Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa memasuki dan menguasai bidang tanah miliknya maka dalil tersebut adalah hal yang mengada-ada dan merupakan halusinasi dari Penggugat, dan tuduhan Penggugat tersebut tentu jelas sangat merugikan Tergugat I karena bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut senyatanya adalah bidang tanah milik Tergugat I sendiri sebagaimana tercantum dalam bukti kepemilikannya berupa HGB No.456/K Kelurahan Nyamplungan - Surat Ukur No.241, tanggal 03 April 1989 jo. HGB No.01320/Kelurahan Nyamplungan - Surat Ukur No.00115/Nyamplungan/2015, tanggal 02 November 2015 atas nama P.T. Dian Permana, seluas 4.905 M<sup>2</sup> atas nama P.T. Dian Permana sebagaimana terurai di atas;

Sehingga dengan gugatan yang objek sengketa dalam petitum-nya saja juga sudah sangat tidak jelas / kabur, maka bila seandainya gugatan a quo dikabulkan, maka pada saat dilaksanakan eksekusi nantinya akan sangat dimungkinkan justru akan merambah bidang tanah milik pihak lain (in casu bidang tanah milik Sdr. Charlie

**Halaman 30 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



Soehartono / yang dulu adalah milik Tergugat I);

Atas ketidakjelasan obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana terurai di atas maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala gugatan Penggugat dinyatakan kabur (obscuur libel), dengan demikian sepatutnya pula menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

(15.3) Bahwa kekaburan gugatan Penggugat juga terlihat dalam menentukan tempus terjadinya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Para Tergugat in casu Tergugat I;

(15.3.1) Penggugat di dalam posita No.4 alinea 1 halaman 3 mendalilkan sebagai berikut:

“4. Bahwa sejak tahun 1987, tanpa setahu dan seizin orang tua kandung Penggugat, Para Tergugat telah memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian lainnya tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup>... dst”;

(15.3.2) Namun, dalam posita No.5 alinea 1 halaman 4 Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“5. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat ... dst. ... sejak bulan Januari Tahun 1994 sampai dengan gugatan ii diajukan ... dst”;

(15.3.3) Bahwa dari pencantuman 2 (dua) waktu yang saling berbeda / bertentangan sebagaimana uraian di atas telah

**Halaman 31 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



menunjukkan ketidakkosistenan Penggugat di dalam mengkonstruksikan tempus terjadinya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Para Tergugat in casu Tergugat I, hal mana ketidakkosistenan mengenai penentuan tempus tersebut di samping telah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel), namun juga sangat merugikan kepentingan hukum Tergugat I dalam melakukan pembelaan / sanggahannya atau menyulitkan Tergugat I dalam menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat, sehingga karenanya maka sudah sewajarnya menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

(15.4) Bahwa Penggugat juga tidak jelas / kabur dalam mengkonstruksikan peran bagi masing - masing Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dituduhkan dalam surat gugatan;

(15.4.1) Bahwa dalam surat gugatan Penggugat telah mencantumkan P.T. Dian Permana sebagai subyek Tergugat I dan H. Nawawi sebagai subyek Tergugat II, namun pada keseluruhan dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat hanya mencantumkan kata "Para Tergugat" sebagai subyek Tergugat tanpa samasekali menguraikan secara jelas / tegas dan riil mengenai peran di antara Tergugat I maupun Tergugat II mengenai dimana letak, berapa luas serta kapan waktunya obyek sengketa telah dikuasai secara melawan hukum oleh masing-masing

**Halaman 32 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



keduanya;

(15.4.2) Bahwa ketidakmampuan Penggugat menguraikan secara

jelas dan riil dalam surat gugatannya mengenai peran dari masing - masing Para Tergugat in casu Tergugat I, di samping telah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel), namun juga sangat merugikan kepentingan hukum Tergugat I dalam melakukan pembelaan / sanggahannya, sehingga karenanya maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

16. Bahwa setelah membaca dan mencermati objek sengketa maupun dasar-dasar gugatan Penggugat yang tidak jelas / kabur (obscuur libel), maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima. Hal ini dapat dicermati dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung berikut:

(1) Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung R.I. No.565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

*“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 565 K/Sip/1973)

(2) Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung R.I. No.1159 K/PDT/1983, tanggal 23 Oktober 1984, yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

*“gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 1159 K/Sip/1983)



17. Bahwa dengan demikian, karena gugatan Penggugat terbukti kabur (obscuur libel) sehingga karenanya harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

C. GUGATAN PENGGUGAT SALAH OBJEK (ERROR IN OBJECTO):

18. Bahwa tuduhan Penggugat bahwasannya Para Tergugat in casu Tergugat I telah melakukan perbuatan penguasaan secara melawan hukum atas sebagian dari tanah miliknya yang tercantum dalam SHGB No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> quod non (hal mana Tergugat I Bantah) adalah hal yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar, hal ini dikarenakan terhadap objek bidang tanah yang dulu pernah dikuasai oleh Tergugat I senyatanya bukanlah milik Penggugat namun melainkan bidang tanah milik Tergugat I sendiri sebagaimana yang telah diuraikan panjang lebar dalam Eksepsi poin Nomor 15.2.8 halaman 11 s/d 13 di atas;

19. Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat terbukti salah objek (error in objecto) sehingga karenanya harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

D. SURAT KUASA PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL (TIDAK SAH):

20. Bahwa dalam hukum acara perdata Surat Kuasa adalah bersifat sangat vital bagi seorang Kuasa untuk dapat secara sah bertindak mewakili kepentingan Pemberi Kuasa di depan persidangan, maka dari itu Tergugat I memandang perlu menguji formalitas Surat Kuasa Khusus Nomor 007/Pdt.P/LA/S/III/2018, tertanggal 8 Maret 2018 yang dijadikan dasar bagi Kuasa Hukum PENGGUGAT dalam hal mewakili prinsipal

*Halaman 34 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



Penggugat dalam perkara ini;

21. Bahwa setelah memperhatikan, mencermati dengan seksama terhadap Surat Kuasa yang dijadikan dasar bagi Kuasa Hukum Penggugat dalam mengajukan surat gugatan a quo didapati fakta bahwasannya Surat Kuasa Khusus Penggugat mengandung cacat formil sehingga karenanya menjadi tidak sah;

22. Bahwa indikator cacat formil yang terkandung dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat terlihat pada ketidakjelasan dalam mencantumkan obyek sengketa yang diperkarakan, hal mana dalam Surat Kuasa Khusus a quo Kuasa Hukum Penggugat hanya mencantumkan obyek sengketa berupa: “...dst...yang memasuki dan menduduki serta menguasai sebagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M<sup>2</sup> ... dst”;

23. Bahwa Surat Kuasa Khusus diatur dalam Pasal 123 HIR/147 R.Bg yang lazim disebut Bijzondere Schriftelijke Machtiging;

24. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya: “Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Cetakan Ke-12, Penerbit: Sinar Grafika, 2012, halaman 891 menyatakan bahwa:

“... berdasarkan SEMA No.2 Tahun 1959 yang kemudian disempurnakan dengan SEMA No.1 Tahun 1971 dan SEMA No.6 Tahun 1994, Surat Kuasa Khusus dianggap sah atau memenuhi ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR, Pasal 147 ayat (1) Rbg, apabila:

- i. Menyebutkan kompetensi relatif di Pengadilan Negeri mana surat kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;*
- ii. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak sebagai Penggugat dan Tergugat;*

**Halaman 35 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



iii. Menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara“;

25. Bahwa menurut M.Yahya Harahap dalam artikelnya pada majalah Varia

Peradilan edisi 99 halaman 129 - 130 yang berjudul “Berbagai Permasalahan Formil Dalam Gugatan Perdata”, menyatakan bahwa:

“... Syarat - syarat formil Surat Kuasa Khusus yang digariskan oleh ketentuan SEMA No.2 Tahun 1959 adalah bersifat kumulatif, jika di dalam suatu surat kuasa khusus salah satu syarat yang tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan:

- (1) Surat Kuasa Khusus cacat formil;
- (2) Dengan sendirinya kedudukan kuasa sebagai pihak formil mewakili pemberi kuasa tidak sah sehingga gugatan yang ditanda tangani si-penerima kuasa tidak sah. Bahkan semua tindakan yang dilakukannya tidak sah dan tidak mengikat dan gugatan yang diajukan tidak dapat diterima”:

26. Bahwa uraian argumentasi yuridis di atas juga dikuatkan oleh beberapa kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menegaskan betapa sangat pentingnya syarat formil suatu Surat Kuasa khusus, antara lain:

- (1) Yurisprudensi Putusan MA RI No.116 K/Sip/1973, tanggal 16 September 1975:

*“Surat kuasa khusus harus memuat secara jelas Para Pihak, Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, Perbuatan hukum yang dikuasakan serta klausula-klausula khusus lainnya”.*

(Vide : Putusan MA No. 116 K/Sip/1973)

- (2) Yurisprudensi Putusan MA RI No.551 K/Sip/1976, tanggal 22 Mei 1978:

*“Karena surat kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang sehingga formalitas dalam mengajukan gugatan tidak terpenuhi maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.*

(Vide : Putusan MA No. 551 K/Sip/1976)



27. Bahwa jika diperhatikan dari syarat - syarat Surat Kuasa Khusus sebagaimana ketentuan SEMA Nomor: 2 Tahun 1959 dan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI maupun uraian pendapat ahli hukum perdata di atas, lalu dihubungkan dengan Surat Kuasa Khusus Nomor: 007/Pdt.P/LA/S/III/2018, tertanggal 8 Maret 2018 yang dijadikan sebagai dasar hukum bagi Kuasa Hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo adalah Surat Kuasa Khusus yang Cacat Formil, sehingga dengan sendirinya kedudukan Kuasa Hukum Penggugat sebagai pihak formil yang mewakili Pemberi Kuasa in casu Prinsipal Penggugat menjadi tidak sah, sehingga dengan sendirinya pula terhadap gugatan yang ditandatangani si-Penerima Kuasa in casu Kuasa Hukum Penggugat menjadi tidak sah;

Bahkan, semua tindakan yang dilakukan Kuasa Hukum Penggugat secara yuridis menjadi tidak sah dan tidak mengikat, sehingga dengan demikian surat gugatan yang diajukan pun menjadi tidak dapat diterima;

28. Bahwa oleh karenanya, Surat Kuasa Khusus Penggugat terbukti Cacat Formil dan tidak sah, dengan demikian maka sudah sewajarnya menurut hukum Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidak - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard / NO);

**E. EKSEPSI DALUARSA (EXEPTIE TEMPORARIS)**

29. Bahwa dalil Penggugat di dalam posita No.4 halaman 3 menyatakan sebagai berikut:

"4. Bahwa sejak tahun 1987, tanpa setahu dan seizin Orang Tua Kandung Penggugat, Para Tergugat telah memasuki dan menduduki serta

*Halaman 37 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



menguasai sebagian lainnya tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 M2...dst”;

30. Bahwa dari dalil Penggugat pada posita No.4 mengenai Tempus penguasaan yang dituduhkan kepada Para Tergugat, yaitu terjadi sejak tahun 1984, kalau pun benar Para Tergugat in casu Tergugat I melakukan perbuatan penguasaan sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat quod non (halmana Tergugat I Bantah) maka bila dihubungkan dengan saat diajukannya gugatan a quo di tahun 2018 ini, maka Tempus penguasaan oleh Para Tergugat atas objek a quo adalah telah melewati rentang waktu lebih dari 30 tahun, sehingga oleh karenanya maka terhadap keberatan Penggugat / gugatan a quo patut menurut hukum menjadi gugur / hapus karena telah melampaui waktu untuk mengajukan tuntutan atau Daluarsa, sebagaimana yang telah ditegaskan dalam ketentuan KUH Perdata pada Bab VII tentang “Lewat Waktu” pada Bagian 3 tentang “Lewat Waktu Sebagai Suatu Alasan untuk Dibebaskan dari Suatu Kewajiban” pada Pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

*Pasal 1967*

*Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.*

*(Vide : KUH Perdata)*

31. Bahwa dalil Penggugat di dalam posita No.5 halaman 4 menyatakan sebagai berikut:

“5. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas ... dst .... sejak bulan Januari 1994 sampai dengan gugatan ini diajukan...dst”;

**Halaman 38 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



32. Bahwa meski pada posita No.5 Penggugat telah secara tidak konsisten mendalilkan bahwasannya Tempus penguasaan yang dituduhkan kepada Para Tergugat adalah terjadi sejak Januari tahun 1994 (sedangkan pada posita No.4 mendalilkan “sejak tahun 1984”), kalau pun benar Para Tergugat in casu Tergugat I melakukan perbuatan penguasaan sejak bulan Januari 1994 sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat quod non (halmana Tergugat I Bantah) maka bila dihubungkan dengan saat diajukannya gugatan a quo di tahun 2018 ini, maka Tempus penguasaan oleh Para Tergugat atas objek a quo adalah telah melewati rentang waktu lebih dari 20 tahun;

33. Bahwa terlepas dari dapat dibuktikan atau tidak di depan persidangan nantinya perihal dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat in casu Tergugat I melakukan perbuatan penguasaan sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat quod non (halmana Tergugat I Bantah), akan tetapi sikap Penggugat yang telah membiarkan objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat in casu Tergugat I dalam kurun waktu lebih dari 30 tahun / atau pun lebih dari 20 tahun, maka Penggugat patut menurut hukum disimpulkan telah melepaskan haknya atas objek sengketa, sehingga berkenaan dengan argumentasi yuridis tersebut dapat dicermati dalam putusan maupun Yurisprudensi berikut:

- (1) Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No.499 K/Sip/1970, tanggal 4 Februari 1970:

*“Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik”.*

(Vide : Putusan MA No. 499 K/Sip/1970)

- (2) Yurisprudensi Tetap Putusan RVj Jakarta, 13 Januari 1939, T.150, hal.241:

*“ Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa ada gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, aalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum. ”*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan RVj Jakarta 13 Januari 1939, T. 150, hal.241)



- (3) Yurisprudensi Tetap Putusan RVj Jakarta 12 Januari 1940, T. 154, hal.269:

*“ Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa ada gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur, mendapatkan perlindungan hukum. ”*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan RVj Jakarta 12 Januari 1940, T. 154, hal.269)

- (4) Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No.26 K/Sip/1972, tanggal 19 April 1972:

*“Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluwasa dalam waktu 30 tahun (Ps. 835 BW)”.*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 26 K/Sip/1972)

- (5) Yurisprudensi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 24 November 1952:

*“Dengan selama 24 tahun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tentang barang warisan dari ibunya, Penggugat yang kemudian mengajukan gugatan, dianggap telah melepaskan haknya”*

(Vide : Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Tanggal 24 November 1952)

- (6) Yurisprudensi Putusan MA RI No.295 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975:

*“..... mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang tergugat pbanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa.”.*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 295 K/Sip/1973).

- (7) Yurisprudensi Putusan MA RI No.200 K/Sip/1974, tanggal 11 Desember 1975:

*“Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (rechts verwerking). “*

(Vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 200 K/Sip/1974)

- (8) Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No.329 K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958:

*“Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut.”*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 329 K/Sip/1957)



- (9) Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No.408 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975:

*"Karena Para Penggugat/Terbanding telah selama 30 Tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh Alm.Ny.Ratinem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atmah untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechts verwerking)."*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 408 K/Sip/1973)

- (10) Yurisprudensi Putusan MA RI No.783 K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976, dengan 2 (dua) kaidah hukum sekaligus:

*"Bahwa seandainya memang penggugat terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechts verwerking)."*

(Vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No.783 K/Sip/1973)

*"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Penggugat terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechts hebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum."*

(Vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No.783 K/Sip/1973)

- (11) Yurisprudensi Putusan MA RI No.695 K/Sip/1969, tanggal 12 Agustus 1970:

*"bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai pemilik tanah itu."*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 695 K/ Sip/1969)

- (12) Yurisprudensi Putusan MA RI No.695 K/Sip/1973, tanggal 21 Januari 1974:

*"Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh Tergugat I adalah tanpa ijin penggugat, namun karena Ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut."*

(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 695 K/ Sip/1973)



34. Bahwa di samping uraian tersebut di atas, dalil gugatan ataupun keberatan Penggugat juga bertentangan dengan ketentuan KUH Perdata pada Buku Kedua tentang “Barang” pada Bab II tentang “Bezit Dan Hak-Hak Yang Timbul Karenanya” pada Bagian 2 tentang “Cara Mendapatkan Bezit, Mempertahankannya, Dan Berakhirnya” pada Pasal 544 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

*Pasal 544*

*Orang kehilangan bezit sekalipun tanpa kehendak untuk menyerahkannya kepada orang lain bila barang yang dikuasainya ditinggalkan secara nyata*

(Vide : KUH Perdata)

35. Bahwa dari uraian argumentasi yuridis eksepsi di atas, maka dalil gugatan atau pun keberatan Penggugat atas tempus penguasaan sebagian tanah objek sengketa oleh Para Tergugat quod non (halmana Tergugat I Bantah) adalah telah sangat melampaui waktu untuk mengajukan tuntutan / Daluarsa, sehingga karenanya maka sudah sepatutnya menurut hukum Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

F. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

36. Bahwa dalil Penggugat di dalam posita No.5 halaman 4 menyatakan sebagai berikut:

“5. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas ... dst .... sejak bulan Januari 1994 sampai dengan gugatan ini diajukan...dst ”;

37. Bahwa bila dicermati dari dalil Penggugat pada posita No. 5 a quo nampak jelas bahwasannya tempus perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Para Tergugat in casu Tergugat I adalah perbuatan mana sampai

*Halaman 42 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



dengan saat diajukannya gugatan a quo yang terjadi pada masa saat ini, sehingga bila dikaitkan dengan dalil Eksepsi poin No.15.2.8. alinea 3 halaman 12 di atas, maka Penggugat seharusnya menarik Sdr. Charlie Soehartono sebagai pihak dalam perkara ini, baik dalam kapasitasnya sebagai Tergugat atau pun sebagai Turut Tergugat, hal ini dikarenakan bidang tanah yang dahulu pernah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I yang luasan objeknya membentang hampir mengelilingi bidang tanah milik Penggugat, telah beralih menjadi hak milik dan dikuasai oleh Sdr.Charlie Soehartono pada sejak tahun 2015 sesuai Akta Jual Beli No.269/2015, tanggal 16 Desember 2015 dihadapan Tosin, S.H., PPAT di Surabaya;

38. Bahwa akibat tidak ditariknya / diikutsertakannya Sdr. Charlie Soehartono sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat patut menurut hukum dinyatakan cacat formil karena kurang pihak (Plurium Litis Consortium), hal ini selaras dengan ketentuan dalam Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI No.151 K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

*"Adapun kekurangan subjek dalam perkara perdata mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima."  
(Vide : Yurisprudensi Tetap Putusan MA RI No. 151 K/ Sip/1975).*

39. Bahwa berdasarkan dalil bantahan dalam eksepsi ini, gugatan dalam perkara a quo adalah kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium), dan apabila gugatan yang demikian dikabulkan sudah tentu dapat berakibat merugikan dan mencederai rasa keadilan dari pihak lain in casu Sdr. Charlie Soehartono dalam kedudukannya selaku pemilik yang menguasai bidang tanah sejak tahun 2015 yang luasan objeknya membentang hampir mengelilingi bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat pembeli. Oleh karenanya gugatan Penggugat semacam ini patut dan wajar menurut hukum dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya -tidaknya

**Halaman 43 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

Bahwa dengan memperhatikan uraian argumentasi yuridis pada beberapa eksepsi tersebut di atas, sekiranya cukup beralasan bagi Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I ini dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. DALAM KONPENSI:

1. Bahwa segala apa yang termuat dan tersirat pada bagian Eksepsi di atas, mohon pula dianggap termuat ulang sebagai satu kesatuan dan secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil / argumen gugatan Penggugat, kecuali yang dengan terang dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I serta sepanjang tidak bertentangan dengan dalil-dalil Tergugat I dalam bagian jawaban di bawah ini;
3. Bahwa secara tegas Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada posita No.4 alinea 1 halaman 3, karena penguasaan Tergugat I atas bidang tanah yang diklaim milik Penggugat senyatanya adalah bidang tanah milik Tergugat I sendiri, halmana terhadap bidang tanah yang dulu pernah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I tersebut luasan objeknya membentang hampir mengelilingi bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat, sehingga bilamana Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Para Tergugat in casu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa memasuki

*Halaman 44 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



dan menguasai bidang tanah miliknya maka dalil tersebut adalah hal yang mengada-ada dan merupakan halusinasi dari Penggugat;

4. Bahwa di samping itu, Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita No.4 alinea 2 halaman 4, yang berbunyi sebagai berikut:

*"Lebih dari pada itu, oleh karena Para Tergugat memasuki dan menduduki menduduki serta menguasai sebagian lainnya tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984*

*seluas 660 M<sup>2</sup>... dst ... milik Penggugat, sehingga akses jalan dari*

*Jalan*

*Kalimas menuju Gudang milik Penggugat tertutup oleh Para Tergugat dan sangat merugikan Penggugat";*

5. Bahwa penolakan Tergugat I atas dalil gugatan Penggugat pada posita No.4 alinea 2 halaman 4 didasari karena pada saat Tergugat I masih menguasai objek bidang tanah miliknya (in casu HGB No.01320 / Kelurahan Nyamplungan - Surat Ukur No.00115 / Nyamplungan / 2015, tanggal 02 November 2015 atas nama P.T. Dian Permana, luas 4.905 M<sup>2</sup>), justru Tergugat I lah yang telah membantu Penggugat dengan memberikan akses jalan secara cuma-cuma di dalam area bidang tanah milik Tergugat I untuk dipakai Penggugat sebagai akses arus keluar-masuknya barang dari Jalan Raya Kalimas Timur menuju gudang miliknya;

Perlu kami garisbawahi agar dapat diketahui dan menjadi penilaian bagi Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, tentang adanya fakta sebagai berikut:

- (5.1) Bahwa senyatanya satu-satunya akses yang dimiliki Penggugat bagi sarana angkut barang dari jalan raya Kalimas Timur menuju gudang miliknya hanyalah melalui jalan gang Kalimas Hilir I yang notabene

**Halaman 45 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

samasekali tidak dapat dilalui oleh kendaraan pengangkut barang baik berjenis mobil pickup apalagi berjenis truk dikarenakan akses jalan gang tersebut sangat sempit dan hanya bisa dilewati oleh pejalan kaki, sehingga kondisi demikian sangat menyulitkan bagi Penggugat dalam hal kelancaran arus keluar-masuknya barang ke gudang miliknya;

(5.2) Bahwa melihat kondisi kesulitan Penggugat tersebut, Tergugat I akhirnya membantu Penggugat dengan merelakan meminjamkan akses jalan secara cuma-cuma untuk dipakai Penggugat sebagai akses arus keluar-masuknya barang dari jalan raya Kalimas Timur menuju gudang milik Penggugat, yaitu melalui area di dalam objek bidang tanah milik Tergugat I;

(5.3) Bahwa namun terhadap objek bidang tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I tersebut (in casu HGB No.01320/Kelurahan Nyamplungan – Surat Ukur No.00115 / Nyamplungan / 2015, tanggal 02 November 2015 atas nama P.T. Dian Permana, luas 4.905 M<sup>2</sup>) pada bulan Desember 2015 telah terjadi peralihan hak melalui jual-beli kepada pembeli / pemilik baru atas nama Sdr. Charlie Soehartono sebagaimana Akta Jual Beli No.269/2015, tanggal 16 Desember 2015 di hadapan TOSIN, S.H., PPAT di Surabaya, halmana terhadap peristiwa peralihan hak atas objek bidang tanah yang pernah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I kepada pihak pembeli / pemilik baru tersebut senyatanya telah juga diketahui oleh Penggugat;

(5.4) Bahwa pemilik baru atas objek bidang tanah yang pernah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I tersebut memiliki kebijakan untuk tidak meminjamkan akses jalan kepada Penggugat dikarenakan berkehendak akan membangun dan memfungsikan keseluruhan area bidang tanah miliknya;

**Halaman 46 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga dengan demikian, dalil gugatan Penggugat a quo adalah hal yang mengada-ada dan merupakan fitnah yang telah mencemarkan nama baik yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat I;

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita No.5 halaman 4 s/d 5, yang menyatakan Para Tergugat in casu Tergugat I telah menimbulkan kerugian moril dan materil Penggugat dan menuntut Para Tergugat in casu Tergugat I secara moril dan materil untuk membayar kerugian tersebut kepada Penggugat, penolakan mana yang didasari alasan bahwa Tergugat I tidak pernah menimbulkan kerugian apa pun terhadap Penggugat sehingga tidaklah adil menurut hukum jika seseorang dibebankan untuk membayar kerugian terhadap sesuatu yang tidak diperbuatnya;
7. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita No.6 halaman 5, yang meminta kepada Pengadilan Negeri Surabaya casu quo Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan bahwa segala surat-surat yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat in casu Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku / mengikat, penolakan mana yang didasari alasan bahwa Tergugat I samasekali tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dituduhkan Penggugat di dalam gugatannya, sehingga oleh karenanya adalah sangat beralasan menurut hukum manakala terhadap permintaan Penggugat tersebut patut dikesampingkan dan terhadap gugatan Penggugat patut ditolak untuk seluruhnya ;
8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan pada posita No. 7 s/d 13 halaman 5 s/d 6, karena berdasarkan uraian Eksepsi di atas telah cukup bukti bahwasannya gugatan Penggugat dibangun dengan konstruksi

**Halaman 47 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



hukum dan objek sengketa yang salah, kabur / tidak jelas dan saling bertentangan pada posita maupun petitumnya, sehingga terhadap keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat tampak nyata tidak lebih daripada rangkaian cerita yang sangat tidak benar dan mengandung fitnah, maka dalil gugatan Penggugat pada posita No.7 s/d 13 halaman 5 s/d 6 secara otomatis tidak mempunyai alas pijak yuridis yang benar, bahkan justru sebaliknya, Penggugat tampak terlihat nyata mencari-cari cara sebagaimana tersirat dalam dalil-dalil gugatan yang diduga bermuatan kepentingan lain, dengan demikian tidak ada satu bukti atau satu alasan pun bagi Penggugat untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dituduhkan dalam dalil - dalil gugatan Penggugat, sehingga oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim memeriksa dan pemutus perkara a quo untuk dapat kiranya berkenan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## **B. DALAM REKONPENSI:**

1. Bahwa dalil-dalil, argumentasi, dan fakta hukum yang terurai dalam Eksepsi maupun Konpensi di atas, mohon dianggap terulang kembali dalam Rekonpensi ini dan secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat Rekonpensi tanpa suatu alasan yang jelas dan pasti telah menyeret Penggugat Rekonpensi ke Pengadilan Negeri Surabaya dalam suatu perkara, yang ternyata setelah dicermati gugatan Tergugat Rekonpensi tersebut adalah sangat tidak berdasar, tidak benar, serta sarat mengandung fitnah;
3. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah menyeret Penggugat Rekonpensi ke Pengadilan Negeri Surabaya dalam suatu perkara yang ternyata tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, perbuatan

*Halaman 48 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



Tergugat Rekonpensi jelas dilakukan tanpa Redelijk (tidak ada kepatutan) serta Rechmatig (tidak sesuai dengan hukum), maka perbuatan Tergugat Rekonpensi patut menurut hukum diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

*Pasal 1365*

*Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.*

*Pasal 1366*

*Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroonoannya.*

*(Vide : KUH Perdata)*

4. Bahwa majalah Varia Peradilan No.16 bulan Januari 1987 pada artikel halaman 176 yang berjudul "Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Dan Perkembangan Dalam Yurisprudensi" dikatakan bahwa:

*".. Pada tahun 1919, Hoge Raad (Mahkamah Agung Belanda) mulai menafsirkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) dalam arti luas dalam perkara Lidenbaum vs. Cohen harus diartikan*

*berbuat*

*atau tidak berbuat yang bertentangan dengan:*

- a. Hak Subyektif orang lain;*
- b. Kewajiban hukum pelaku;*
- c. Kaedah kesusilaan;*
- d. Kepatutan dalam masyarakat";*

5. Bahwa menurut Prof. Rosa Agustina dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum", terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), halaman 117, menyatakan bahwa:

*"... dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat:*

**Halaman 49 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



- (1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- (2) Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- (3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- (4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian”;

6. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi akibat ulah Tergugat Rekonpensi yang tidak bertanggung jawab tersebut meliputi kerugian Materiil maupun Immateriil berupa hilangnya biaya-biaya dalam pengurusan perkara ini, hilangnya tenaga, waktu dan pikiran serta tercorengnya nama baik dan harga diri Penggugat Rekonpensi, kerugian mana terurai dalam rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi:

- (6.1) Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi atas biaya-Biaya yang telah dikeluarkan dalam pengurusan perkara ini, yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Sehingga kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi yang diakibatkan oleh Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi sebagaimana posita dalam rekonpensi No.3 di atas adalah sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), yang harus dibayarkan secara sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewisjde);

Kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi:

- (6.2) Kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi akibat jatuhnya reputasi dan kredibilitas Penggugat Rekonpensi selaku pelaku usaha dihadapan para mitra bisnis Penggugat Rekonpensi, yang mana bila kerugian ini dinilai dengan uang maka akan senilai Rp.200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah);

Sehingga total Kerugian Materiil maupun Immateriil yang diderita oleh

**Halaman 50 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi yang diakibatkan oleh Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi sebagaimana posita dalam rekonpensi No. 3 di atas adalah sebesar Rp.200.300.000.000,- (dua ratus milyar tiga ratus juta rupiah), yang harus dibayarkan secara sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewisjde);

7. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini diajukan atas alasan-alasan yang benar menurut hukum sehingga beralasan dikabulkan seluruhnya dan beralasan agar putusannya dinyatakan sebagai putusan yang serta merta (uitvoerbaar bij voorraad);

## C. TUNTUTAN DALAM PUTUSAN AKHIR:

Berdasarkan uraian / alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat I Dalam Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara a quo untuk berkenan memeriksa dan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### PRIMEIR

#### DALAM EKSEPSI:

- I. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### DALAM KONPENSI:

- I. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

#### DALAM REKONPENSI:

- I. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan Tergugat telah bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Penggugat dalam perkara ini;

*Halaman 51 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- III. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat Kerugian Materiil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Kerugian Immateriil sebesar Rp.200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah);
- IV. Menyatakan amar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi dan peninjauan kembali maupun upaya perlawanan dan/atau bantahan (putusan serta merta);
- V. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk dengan amar putusan dalam perkara ini;
- VI. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Tergugat;

## SUBSIDEIR:

Atau apabila Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 08 Mei 2018, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II adalah pihak yang menempati obyek tanah yang saat itu masih menjadi milik Tergugat II yang dikenal dengan Jl. Kalimas Timur / Kampung Baru, meliputi:
  - a. Jl. Kalimas Timur No.182-A dengan SIP (Surat Ijin Pemakaian) No.181.2/410.5/1997, tanggal 5 Juni 1997;
  - b. Jl. Kalimas Timur No.182 belakang, berdasarkan SIP No.181.2/220/411.87/1981, tanggal 3 Maret 1983;
  - c. Jl. Kalimas Timur / Kalimas Hilir No.182, berdasarkan SIP No.035/II/1992, tanggal 5 Nopember 1982;

Halaman 52 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Dan sisanya dimiliki oleh banyak pihak, yang salah satunya adalah Maskapai Perumahan The Giok Nio;
2. Bahwa obyek berupa tanah dan bangunan tersebut di atas adalah tanah yang pemakaiannya / penggunaannya masih dalam pengawasan / penguasaan Dinas Perumahan Daerah Kotamadya Tingkat II Surabaya berdasarkan surat Nomor: 181.2/129/402.5.03/1997, tanggal 17 Maret 1997;
3. Bahwa dengan seiring berjalannya waktu muncullah Tergugat I (P.T. DIAN PERMANA) sebagai pihak yang mengakui tanah-tanah milik Tergugat II tersebut di atas adalah milik P.T. DIAN PERMANA yang telah memproses tanah-tanah tersebut menjadi sertifikat tanpa diketahui oleh Tergugat II yang pada saat itu selaku yang menguasai obyek tersebut;
4. Bahwa dengan kejadian tersebut Tergugat I melaporkan Tergugat II ke Polisi hingga disidang di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Putusan No. 3738/Pid.B/2011/PN Sby Jo. No.1672/K/PID/2012 yang isinya bahwa Tergugat II dinyatakan Ontslag Van Rechts Ver Volging;
5. Bahwa atas putusan bebas tersebut, Tergugat I mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat II No.563/Pdt.G/2012/PN Sby yang isinya mengabulkan gugatan Tergugat I dan kemudian Tergugat II banding hingga PK (Peninjauan Kembali) yang isi putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, hingga kemudian Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Surabaya sesuai surat No. W14.UI/5536/Pdt/V/2014, tanggal 28 Agustus 2014 melakukan Eksekusi Pengosongan terhadap tanah-tanah yang saat itu dikuasai oleh Tergugat II;
6. Bahwa dari jawaban yang diuraikan oleh Tergugat II tersebut, maka Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah tidak berhubungan langsung akan tetapi Tergugat II mengetahui kalau tanah yang saat ini diajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah milik Penggugat

*Halaman 53 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*

**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

yang dari dulu telah dikuasai oleh orang tua Penggugat dan saat ini diturunkan kepada Penggugat selaku anaknya, di sini nampak jelas bahwa Tergugat II dahulu hanya menguasai dan memperjuangkan hingga mencari keadilan lewat jalur hukum tanah-tanah milik Tergugat II sendiri yang diperkuat oleh Surat No.181.2/129/402.5.03/1997, tanggal 17 Maret 1997 tentang data kepemilikan atas rumah di Jl. Kalimas Timur / Kampung Baru yang pada intinya menerangkan bahwa:

- a. Rumah Jl. Kalimas Timur 176 ditempati TAN BOEN TION;
  - b. Rumah Jl. Kalimas Timur 178 ditempati LIEM SIK WIE;
  - c. Rumah Jl. Kalimas Timur 182 dihuni C.V. Gunung Djat ZA (Yap Tjion Liong);
  - d. Rumah Jl. Kalimas Timur 182-A ditempati H. NAWAWI;
  - e. Rumah Jl. Kalimas Timur 182 belakang gudang milik H. NAWAWI yang di pergunakan rumah penjaga berdasarkan SIP No.181.2/220/411.87/1997, tanggal 3 Maret 1981;
  - f. Rumah Jl. Kalimas Timur 182-B ditempati FA TING WAN, pemilik MASKAPAI RUMAH THE GIOK NIO;
  - g. Rumah Jl. Kalimas Hilir Timur / Kalimas Hilir 182 ditempati H. Achmad;
  - h. Rumah Jl. Kalimas Timur 184-A ditempati P.T. SETIA KEMAKMURAN;
  - i. Rumah Jl. Kalimas Timur 184-B ditempati THE THOG SAN;
  - j. Rumah Jl. Kalimas Timur 184 ditempati Soehartono, pemilik adalah TJEO SIE LIAN CS;
  - k. Rumah Jl. Kalimas Timur 186 ditempati TJOA GIOK LIEN;
7. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan secara jelas bahwa tanah milik Penggugat adalah persil Jl. Kalimas Hilir I / 182-B yang batas-batasnya adalah:
- a. Sebelah Utara : Gudang No. 182-A;

**Halaman 54 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**

#### 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

- b. Sebelah Selatan : Jl. Kalimas Hilir I;
- c. Sebelah Timur : Gudang No. 182-C;
- d. Sebelah Barat : Jl. Gang;

Pada poin inilah Tergugat II menegaskan bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak berhubungan langsung karena Tergugat II tidak menempati / menguasai tanah milik Penggugat, namun tanah milik Penggugat berbatasan dengan tanah milik Tergugat II yaitu disebelah Utara (Gudang no. 182-A);

- 8. Bahwa dampak dari Eksekusi / pengosongan yang dilakukan oleh Tergugat I merugikan Pihak Penggugat maka sebagai pihak yang juga merasa dirugikan dan tidak mendapatkan keadilan Tergugat II merasa bahwa sebagai pihak yang paling bertanggung jawab adalah pihak Tergugat I karena sebagai pihak yang menyatakan secara sah adalah pemilik atas tanah- tanah di Jl. Kalimas Timur No. 176-186 Surabaya;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

- 1. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat II tidak ada hubungannya;
- 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 08 Mei 2018, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

*Halaman 55 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa dalam perkara a quo terbukti dengan terang benderang bahwa gugatan Penggugat salah alamat, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati ?;

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan ilusionil oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Turut Tergugat mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;

*Halaman 56 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



3. Bahwa Turut Tergugat sama sekali tidak terlibat dalam sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat, tidak ada satu pun tindakan dari Turut Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, malah justru Turut Tergugat melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dalam hal ini adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsi sebagaimana telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun perbuatan dari Turut Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Dengan demikian maka sudah tepat dan layak apabila gugatan Penggugat dalam gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dengan pertimbangan hukum yang bijak dan adil berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:
  - I. Dalam Eksepsi:
    - Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat;
  - II. Dalam Pokok Perkara:
    - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

*Halaman 57 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas **dalil-dalil gugatan Penggugat dan jawaban-jawaban pertama dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat** sebagaimana tercantum di atas, Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan **putusan** Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 4 September 2018 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM KOMPENSI**

### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat - Tergugat;

### **DALAM KOMPENSI:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984, seluas 660 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, yang sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125, Surat Ukur No.19 Tahun 1944, luas 701 m<sup>2</sup>;
- Menyatakan penguasaan Tergugat I yang memasuki dan menduduki serta menguasai sebahagian tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur 2162 m<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, sebelum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125, Surat Ukur No.19 Tahun 1944, luas 701 m<sup>2</sup> Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur,

*Halaman 58 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*

#### 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

setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Ilir I / 182-B Surabaya milik Penggugat adalah sah dan merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sehingga merugikan Penggugat;

- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara matriil sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kerugian imatriil sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), sehingga jumlah keseluruhan Rp.23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) per bulan, dihitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan putusan ini dilaksanakan;
- Menyatakan surat-surat yang timbul akibat akibab akibab penguasaan tanah seluas 41 m<sup>2</sup> adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku / mengikat;
- Menghukum Tergugat I atau siapa saja atau siapa yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat atas tanah seluas 41 m<sup>2</sup>, sebahagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984, seluas 660 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125, Surat Ukur Nomor 19 Tahun 1944, luas 701 m<sup>2</sup>, Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Ilir I / 182-B Surabaya milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I dan jika dipandang perlu dengan bantuan alat Negara;
- Menyatakan sita jaminan yang diletakan pada hari Jumat, tanggal 31 Agustus 2018, Berita Acara No.282/Pdt.G/2018/PN Sby, adalah sah dan berharga;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## DALAM REKONPENSI:

*Halaman 59 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp.4.447.000,00 (empat juta empat ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

### Membaca berturut-turut:

- 1. Akta Permohonan Banding** Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, yang dibuat dan ditandatangani oleh **Drs. Djamaludin D.N., S.H., M.Hum., Panitera** Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan, bahwa pada hari **Kamis, tanggal 06 September 2018, Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi / Pemanding (Direksi P.T. Dian Permana)** melalui **Kuasa Hukumnya** tercantum di atas (**A. Herman Susilo, S.H., M.H.**, sesuai **Surat Kuasa Khusus Nomor 0272/SKK/MB-PT.SBY/GH/IX/2018, tertanggal 06 September 2018** dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 3094/HK/IX/2018, tertanggal 6 September 2018), telah mengajukan permohonan banding terhadap **putusan** Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 4 September 2018 tersebut;
- 2. Risalah - risalah Pemberitahuan Adanya Pernyataan Permohonan Banding** Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, yang dibuat dan dilaksanakan oleh **Susanawati, S.H., Jurusita Pengganti** Pengadilan Negeri Surabaya menyebutkan, bahwa pada hari **Senin, tanggal 10 September 2018** kepada **Turut Tergugat Konpensi / Turut Terbanding**, pada hari **Rabu, tanggal 12 September 2018** kepada **Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding** melalui Kuasa Hukumnya tertera di atas (**Brian Erick First Anggitya, S.H.**) dan kepada **Tergugat II Konpensi / Turut Terbanding (H. Nawawi)**, masing - masing telah diberitahukan tentang adanya **permohonan banding** yang diajukan **Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi /**

*Halaman 60 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*

#### 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)



**Pembanding** melalui **Kuasa Hukumnya** tersebut terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 4 September 2018 secara saksama;

3. **Risalah-risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara** Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, yang dibuat dan dilaksanakan oleh **Susanawati, S.H., Jurusita Pengganti** Pengadilan Negeri Surabaya menyebutkan, bahwa pada hari **Senin, tanggal 10 September 2018** kepada **Turut Tergugat Kompensi / Turut Terbanding**, hari **Rabu, tanggal 12 September 2018** kepada **Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding** melalui **Kuasa Hukumnya (Brian Erick First Anggitya, S.H.), Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding** melalui **Kuasa Hukumnya (A. Herman Susilo, S.H., M.H.)** dan **Tergugat II Kompensi / Turut Terbanding**, masing - masing telah diberitahukan pula mengenai pemberian kesempatan untuk memeriksa / atau mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;
4. **Memori Banding** dari Para Kuasa Hukum Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding tertanggal 02 Oktober 2018, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Surabaya tanggal 03 Oktober 2018, yang salinan resminya oleh **Susanawati, S.H., Jurusita Pengganti** Pengadilan Negeri Surabaya telah diserahkan / atau disampaikan kepada **Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding, Tergugat II Kompensi / Turut Terbanding** dan **Turut Tergugat Kompensi / Turut Terbanding**, masing - masing pada hari **Selasa, tanggal 09 Oktober 2018**;
5. **Tambahan Memori Banding** dari Para Kuasa Hukum Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding tertanggal 09 Oktober 2018, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 10 Oktober 2018, yang salinan resminya oleh **Susanawati, S.H., Jurusita Pengganti** Pengadilan Negeri Surabaya telah diserahkan / atau disampaikan kepada **Penggugat**

*Halaman 61 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



Kompensi / Tergugat Rekompensi / Terbanding, Tergugat II Kompensi / Turut Terbanding dan Turut Tergugat Kompensi / Turut Terbanding, masing - masing pada hari **Senin, tanggal 15 Oktober 2018** dan pada hari **Selasa, tanggal 16 Oktober 2018**;

**6. Kontra Memori Banding** dari Para Kuasa Hukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Terbanding tertanggal 15 Oktober 2018, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 16 Oktober 2018;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara perdata Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, telah diputus pada tanggal 4 September 2018 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi, Kuasa Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekompensi, Kuasa Tergugat II Kompensi dan Kuasa Turut Tergugat Kompensi, selanjutnya Kuasa Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekompensi telah mengajukan permohonan banding dengan Akta Permohonan Banding Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 06 September 2018, permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat lainnya yang ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekompensi / Pembanding telah menyampaikan memori banding, pada pokoknya yang menjadi alasan hukumnya sebagai berikut:

Bahwa Pembanding tidak dapat menerima putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut, karena segala pertimbangan hukum dalam putusan **Judex Factie tingkat pertama** tidak tepat dan salah dalam menerapkan hukum atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan serta tidak menjunjung tinggi prinsip kebenaran dan keadilan serta kepastian hukum;

**Halaman 62 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



Bahwa Pembanding sangat tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan hukum, baik dalam eksepsi maupun pokok perkara sebagaimana terurai di bawah ini;

## DALAM KONPENSI

### 1. DALAM EKSEPSI:

- Bahwa Judex Factie tingkat pertama dalam putusan jelas telah mengabaikan adanya kebenaran fakta hukum, bahwa gugatan perkara a quo mengandung cacat formil, yaitu subyek Tergugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) yang tidak menarik kedua person pihak pembeli / pemilik baru, yakni Sdr. Addi Prabowo Cundomanik dan Sdr. Charlie Soehartono;

Karena asal usul tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi / Terbanding, senyatanya adalah bagian bidang yang dimiliki / atau dikuasai Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi / Pembanding dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.456/K. Kelurahan Nyamplungan, Surat Ukur Nomor 341, tanggal 03 Agustus 1989, seluas 5.650 m<sup>2</sup> atas nama P.T. DIAN PERMANA;

Selanjutnya pada bulan November 2015 telah dilakukan pemecahan hak menjadi 2 (dua) bagian (Bukti T.I.4 dan Bukti T.I.5), kemudian telah dilakukan peralihan hak / atau dijual kepada **pihak pembeli**

**(Addi**

**Prabowo Cundomanik)** dengan Akta Jual Beli Nomor 164/2015, tanggal 04 Desember 2015 dan kepada **pembeli (Charlie Soehartono)** dengan Akta Jual Beli Nomor 269/2015, tanggal 16 Desember 2015;

Sepatutnya menurut hukum, Judex Factie tingkat pertama menolak gugatan untuk seluruhnya / atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.) - Bukti T.I.6 dan Bukti T.I.7;

*Halaman 63 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



Beralasan hukum putusan *Judex Factie* tingkat pertama harus dibatalkan;

- Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding menolak dengan tegas pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tersebut sepanjang mengenai EKSEPSI yang diajukan Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding, karena selain telah mengajukan EKSEPSI point di atas, Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding juga telah mengajukan Eksepsi Gugatan Kabur (*exceptio obscurum libellum*), Eksepsi Gugatan Salah Objek (*error in objecto*) Eksepsi Error In Persona (*exceptio in persona*), Surat Kuasa Cacat Formil, Eksepsi Daluarsa (*exception temporaries*) dan Gugatan Kurang Pihak;

Karena dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak menyinggung / memeriksa dan memberikan pertimbangan hukum terhadap eksepsi - eksepsi tersebut. Kelalaian *Judex Factie* tersebut merupakan hal yang sangat fatal, oleh karena pertimbangan hukum dalam putusan sangat tidak tepat dan tidak benar patutlah harus dibatalkan;

- Bahwa terkait uraian kelalaian *Judex Factie* tingkat pertama tertera di atas, maka dalam Risalah Memori Banding ini diajukan pula mengenai keberatan terhadap kelalaian yang sama sekali tidak menyinggung / memeriksa dan memberikan pertimbangan hukumnya terhadap eksepsi Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding tersebut, khususnya tempus penguasaan atas barang tidak bergerak (objek tanah) milik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding yang dituduhkan kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding terjadi sejak tahun 1984 telah melewati rentang waktu 30 (tiga puluh) tahun. Keberatan tersebut patut menurut hukum menjadi

**Halaman 64 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



gugur dan telah melampaui waktu sebagaimana yang disyaratkan oleh undang - undang untuk mengajukan gugatan karena DALUWARSA (ketentuan Pasal 1967 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia);

- Bahwa Judex Factie tingkat Pertama telah lalai tidak memberikan rincian dalam pertimbangan hukumnya terhadap eksepsi mengenai Surat Kuasa Cacat Formil yang diajukan Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekompensi / Pembanding, sehingga bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994. Dengan tidak terpenuhi syarat tersebut, seharusnya gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Terbanding harus ditolak / atau dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## 2. DALAM POKOK PERKARA:

- Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekompensi / Pembanding sangat keberatan dan menolak dengan tegas terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam putusannya pada halaman 59 alinea 2 paragraf 6 sampai dengan 8 dan halaman 63 alinea 7 mengenai bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekompensi / Pembanding serta halaman 59 alinea 2 paragraf 12 sampai dengan 15 mengenai bukti surat yang diajukan Turut Tergugat Kompensi / Turut Terbanding;
- Bahwa Pembanding sangat keberatan dan menolak dengan tegas terhadap ketidakcermatan dan kelalaian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam memberikan pertimbangan hukum putusannya pada bagian Dalam Pokok Perkara, yaitu pertimbangan hukum mengenai bukti surat maupun narasi tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125, Surat Ukur No.19 Tahun 1944, seluas 701 m<sup>2</sup> sebagai dasar Judex Factie untuk menyatakan adanya perbedaan luas tanah sehingga objek tanah

*Halaman 65 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



milik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding menjadi lebih luas 41 m<sup>2</sup> dan sebagai dasar Judex Factie untuk menyatakan bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Terbanding telah melakukan perbuatan memasuki dan menduduki tanah seluas 41 m<sup>2</sup> milik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding secara melawan hukum, hal mana keberatan Pemanding didasari uraian fakta hukum dan argumentasi yuridis sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pemanding sangat keberatan dan menolak dengan tegas atas pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama di dalam putusan a quo sebagaimana dimaksud pada poin No.9 di atas, dikarenakan terhadap bukti surat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125/Lingkungan Kampung Baru Kecamatan Semampir - Surat Ukur Nomor 19 Tahun 1944 seluas 701 m<sup>2</sup> nyata - nyata hanya berupa fotocopy dengan tanpa dapat ditunjukkan aslinya;

Oleh karenanya bukti foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.125/Lingkungan Kampung Baru Kecamatan Semampir (TT.3) sama dengan P.5 (bukti Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding) tidak ada asli haruslah dikesampingkan / atau tidak sebagai alat bukti yang sah;

- Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pemanding sangat keberatan dan menolak dengan tegas atas pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama di dalam putusan a quo sebagaimana dimaksud pada poin No.9 di atas, dikarenakan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding di dalam posita dan petitumnya maupun di dalam keseluruhan keterangan Para Saksi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding dalam persidangan sama sekali tidak pernah menyinggung perihal SHGB Nomor

**Halaman 66 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



125/Lingkungan Kampung Baru Kecamatan Semampir - Surat Ukur Nomor 19 Tahun 1944 seluas 701 m<sup>2</sup> maupun perihal objek tanah milik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding seluas 41 m<sup>2</sup> (empat puluh satu meter persegi), pertimbangan hukum mana tampak jelas di dalam putusan halaman 60 alinea 2 s/d halaman 63 alinea 2;

Dengan kaitan SHGB No.111/K. Kelurahan Nyamplungan - Surat Ukur Nomor 2162 Tahun 1984 seluas 660 m<sup>2</sup>, yang diperoleh dari Orang Tua Kandung bernama Tjipto Juanda, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 16 A//Pabean Cantikan/84, tanggal 24 Juli 1984, di hadapan Elly Nangoy, S.H., Notaris di Surabaya. Atas dasar bukti surat dari Turut Tergugat Kompensi / Turut Terbanding berupa TT-8 (Surat Keterangan Tanda Laporan No.Pol.: 286/L/C/2/VIII/1983, tertanggal 2 Agustus 1983 yang bukan diajukan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding;

- Bahwa Tergugat / Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding sangat keberatan dan menolak dengan tegas terhadap putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Surabaya yang memenangkan dan mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding dengan menggunakan dan mempertimbangkan keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding sebagai bukti yang bernilai dan pendukung gugatan a quo, padahal nyata-nyata terhadap keseluruhan keterangan saksi yang diajukan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding adalah sama sekali tidak dapat mendukung / meneguhkan gugatan a quo, pertimbangan hukum mana tampak jelas di dalam putusan halaman 59 alinea 2 dan halaman 61 alinea 6; Dengan alasan:

- Para Saksi tidak ada yang kenal dengan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding maupun ayah dari Penggugat

**Halaman 67 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding;

- Para Saksi tidak ada yang mengetahui siapa pemilik tanah dan gudang yang terletak di Jln. Kalimas Hilir I / No.182-B, Para Saksi hanya mengetahui bahwa orang yang menjaga tanah dan gudang yang terletak di Jln. Kalimas Hilir I / No.182-B adalah bernama Pak A Sing, namun Para Saksi tidak pernah menanyakan tentang siapa pemilik tanah dan gudang yang terletak di Jln. Kalimas Hilir I / No.182-B tersebut kepada Pak A Sing dan Pak A Sing sendiri juga tidak pernah menyatakan atau menceritakan maupun menunjukkan bukti sertipikat tanah kepada Para Saksi bahwasannya objek tersebut adalah miliknya (mohon diperiksa dan dicatat: bahwa A Sing bukanlah nama lain dari Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding maupun ayah dari Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding, namun melainkan nama orang lain sehingga tidak ada korelasi dan relevansinya sebagai pihak yang mempunyai hak atas tanah baik yang tercantum di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K, Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 m<sup>2</sup> (yang diberi tanda P-1) maupun di dalam Akta Hibah No.17/1/Pabean Cantikan/18/II/1994, tanggal 12 Januari 1994 (yang diberi tanda P-4);
- Para Saksi tidak ada yang mengetahui tentang berapa luasnya dan batas-batas dari tanah dan gudang yang terletak di Jln. Kalimas Hilir I / No.182-B;
- Para Saksi mengetahui bahwa gudang No.182-B bersebelahan dengan gudang No.182 yang dijaga oleh H. NAWAWI (mohon diperiksa dan dicatat: bahwa H. NAWAWI dalam perkara banding ini adalah sebagai prinsipal Tergugat II Konpensi / Turut Terbanding sebagai penjaga gudang No.182 pada saat gudang tersebut masih menjadi milik Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi / Pemanding,

**Halaman 68 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



sebagaimana tercantum dalam Putusan PK No.509 PK/Pdt/2016 jo. No.392/2013/PT SBY jo. 563/Pdt.G/2012/PN Sby, yang mana Salinan Putusan PK tersebut akan diajukan pula untuk mohon diperiksa sebagai Tambahan Bukti Surat yang baru di dalam bagian Memori Banding ini);

- Para Saksi mengetahui bahwa dahulu di depan gudang No.182-B pernah ada jalan kira-kira seluas 3,5 m (tiga koma lima meter) yang biasa dipakai sebagai akses keluar-masuk mobil untuk bongkar muat barang dari Jln. Raya Kalimas Timur menuju gudang No.182-B, namun Para Saksi tidak mengetahui jalan tersebut milik siapa karena jalan tersebut dipakai bersama-sama oleh gudang No.182 yang dahulu dijaga oleh H. NAWAWI;
- Para Saksi mengetahui bahwa akses jalan umum dari Jalan Raya Kalimas Timur menuju gudang No.182-B adalah Jln. Kalimas Hilir Gang I, tetapi untuk arus keluar-masuknya mobil untuk bongkar muat barang di gudang No.182-B, Pak A Sing selalu memakai akses jalan tersebut karena kalau memakai akses Jln. Kalimas Hilir Gang I jalannya sangat sempit dan tidak cukup untuk dimasuki mobil pengangkut barang;
- Bahwa amar putusan Hakim Tingkat Pertama telah mengandung Ultra Petita dan / atau Kekhilafan Hakim, karena amar putusannya:
  1. Mencantumkan Sertipikat HGB No.125, Surat Ukur No.19 Tahun 1944;
  2. Menyatakan luas tanah milik Terbanding / semula Penggugat adalah menjadi seluas 701 m<sup>2</sup>;
  3. Menyatakan adanya perbedaan luas tanah milik Terbanding / semula Penggugat menjadi lebih luas 41 m<sup>2</sup>;
  4. Menyatakan bahwa Pembanding / semula Tergugat I telah melakukan perbuatan memasuki dan menduduki tanah seluas 41 m<sup>2</sup> dengan mendasarkan dari perbedaan luas tanah milik Terbanding / semula

**Halaman 69 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



Penggugat menjadi lebih luas 41 m<sup>2</sup>;

Yang mana terhadap ke 4 (keempat) poin amar putusan tersebut sama sekali tidak pernah dimohonkan oleh Terbanding / semula Penggugat di dalam posita maupun petitumnya;

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Terbanding telah menyampaikan Kontra Memori Banding, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Terbanding membenarkan pertimbangan hukum dalam putusan Peradilan Tingkat Pertama, dan menolak keberatan-keberatan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekompensi / Pembanding di dalam memori bandingnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Bahwa argumen PEMBANDING salah besar bila menganggap dan mempersoalkan Sertipikat HGB No.125 / Lingkungan Kampung Baru Kecamatan Semampir - Surat Ukur Nomor 19 Tahun 1944 seluas 701 m<sup>2</sup> nyata-nyata hanya foto copy. Karena Sertipikat HGB No.125, sudah diganti Sertipikat HGB No.111/K, seluas 660 m<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh meter persegi), sehingga Sertipikat HGB No.125 / Lingkungan Kampung Baru jelas aslinya sudah tidak ada alias ditarik oleh BPN kenapa PEMBANDING mempersoalkan aslinya?;
- Bahwa di dalam Sertipikat HGB No.111/K, pada halaman ada catatan pengganti HGB 125. Artinya, bahwa HGB No.111/K adalah satu kesatuan dari HGB 125 tidak dapat dipisahkan, sehingga dapat terlihat dengan jelas ada selisih seluas 41 m<sup>2</sup> (empat puluh satu meter persegi). Oleh karena itu, putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tertanggal 04 September 2018 sudah benar dan haruslah dikuatkan;

*Halaman 70 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



- Bahwa TERBANDING menolak dengan tegas dalil - dalil Pemohon Banding dari PEMBANDING seluruhnya dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tertanggal 04 September 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan meneliti dengan cermat dan saksama berkas perkara yang terdiri dari gugatan Penggugat, Jawaban dan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, Replik - Duplik, Alat-alat Bukti kedua belah pihak, Berita Acara Persidangan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 4 September 2018 serta Memori Banding dan Tambahan Memori Banding dari Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekompensi / Pembanding serta Kontra Memori Banding dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Terbanding berikut surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara a quo, dimana Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berkesimpulan dalam amar putusan pada pokoknya sebagaimana dalam putusan a quo, pada dasarnya terhadap kesimpulan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut, oleh karenanya beralasan hukum putusan tersebut tidak dapat dipertahankan dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri dengan alasan hukum dalam pertimbangan terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding tersebut, Tergugat I Kompensi / Pembanding telah menyampaikan Jawaban dan Eksepsi serta gugatan Rekompensi sebagaimana terurai dalam pertimbangan di atas; Begitu juga Tergugat II Kompensi / Turut Terbanding maupun Turut Tergugat Kompensi / Turut Terbanding telah mengajukan jawaban;

**Halaman 71 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Terbanding untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah menyampaikan alat-alat bukti berupa Bukti Surat bertanda P.1 sampai dengan P.6 (bukti P.5 berupa foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan / SHGB Nomor 125, Surat Ukur Nomor 19 Tahun 1944 dan bukti P.6 berupa foto copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor DA/218/SK/HGB/1982, tertanggal 9 Oktober 1982, masing-masing tidak ada aslinya), berikut 2 (dua) orang saksi (saksi P. Rum dan saksi Kamar);

Menimbang, bahwa Tergugat I Kompensi / Pemanding untuk mempertahankan dalil-dalil jawaban Eksepsi dan gugatan Rekompensi telah mengajukan bukti surat berupa T.I-1 sampai dengan T.I-7 (bukti-bukti tersebut tidak ada aslinya). Untuk Tergugat II Kompensi / Turut Terbanding menyampaikan bukti surat berupa T.II-1 sampai dengan T.II-8 (untuk bukti bertanda T.II-5, T.II-6 dan T.II-7 tidak ada aslinya) beserta 2 (dua) orang saksi (saksi Moch. Latip dan saksi Mat Hasim serta Turut Tergugat Kompensi / Turut Terbanding menyampaikan bukti surat berupa bertanda TT-1 sampai dengan TT-10 (untuk bukti bertanda TT-3 dan TT-5 tidak ada aslinya);

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding tersebut, dimana Tergugat I Kompensi / Pemanding telah menyampaikan jawaban sekaligus EKSEPSI, yang pada pokoknya menyangkut:

1. Eksepsi Error In Persona (Exceptio In Persona);
2. Eksepsi gugatan kabur (Exceptio Obscurum Libellum);
3. Gugatan Penggugat salah objek (Error In Objecto);
4. Eksepsi Daluwarsa (Exceptio Temporalis);
5. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I Kompensi / Pemanding tersebut, oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah diputus dalam putusannya dengan pertimbangan hukum sebagaimana dalam putusan tersebut;

Menimbang, bahwa atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, dimana pihak Tergugat I Kompensi / Pemanding dalam memori bandingnya telah berkeberatan dengan pertimbangan hukum tentang Eksepsi Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan alasan bahwa Judex Factie telah tidak teliti dan telah melakukan kesalahan sehingga secara nyata memberikan pertimbangan hukum yang tidak tepat serta tidak lengkap karena gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding cacat formil, bila dikaitkan dengan alat bukti dari pihak Penggugat Kompensi / Terbanding. Keberatan dalam memori banding yang pada pokoknya sebagaimana dalam jawaban mengenai Eksepsi dari Tergugat I Kompensi / Pemanding dalam pertimbangan hukum di atas;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan keberatan hukum dalam memori banding Tergugat I Kompensi / Pemanding, dimana Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan kembali EKSEPSI dari Tergugat I Kompensi / Pemanding secara satu persatu, apakah eksepsi-eksepsi dari Tergugat I Kompensi / Pemanding telah dipertimbangkan secara benar dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut / atau tidak?;

Menimbang, bahwa keberatan pertama tentang Eksepsi Error In Persona (Exceptio In Persona). Terhadap eksepsi ini setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding tertanggal 16 Maret 2018 yang dihubungkan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo secara saksama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama atas eksepsi ini berkesimpulan, bahwa eksepsi tersebut haruslah ditolak adalah sudah tepat dan benar; Oleh karenanya, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat dipertahankan dan seluruh pertimbangan hukum tersebut diambil alih dalam

**Halaman 73 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



mempertimbangkan eksepsi tersebut. Dengan demikian keberatan dari Tergugat I Kompensi / Pembanding tentang eksepsi ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa keberatan kedua mengenai Eksepsi Gugatan Kabur (Exceptio Obscurum Libellum). Terhadap eksepsi tersebut, menurut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menyangkut pokok perkara, maka eksepsi demikian tidak akan dipertimbangkan secara tersendiri, melainkan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti dengan saksama seluruh pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini, dimana terhadap eksepsi kedua, yaitu gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding kabur ini hanya menemui pertimbangan hukum sebagaimana di atas, dan tidak mendapatkan kesimpulan terhadap eksepsi tersebut. Pada hal pemeriksaan pokok perkara dalam perkara ini telah selesai (tuntas), dalam arti bahwa eksepsi gugatan kabur tersebut apakah ditolak atau diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama. Oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa putusan tersebut belum lengkap / atau belum cukup karena belum mempertimbangkan eksepsi tersebut, dan untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sendiri, yang akhirnya apakah eksepsi gugatan kabur beralasan hukum untuk ditolak / atau sebaliknya eksepsi dimaksud dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan saksama gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding tertanggal 16 Maret 2018 dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 4 September 2018 dihubungkan memori banding Tergugat I Kompensi / Pembanding serta kontra memori banding dari Penggugat Kompensi / Terbanding yang menyangkut dengan keberatan kedua tentang Eksepsi bahwa gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding kabur, dimana Majelis

**Halaman 74 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



Hakim Tingkat Banding berpendapat pada pokoknya Penggugat Kompensi / Terbanding di dalam gugatannya mendalilkan, bahwa:

- bahwa Penggugat Kompensi / Terbanding memiliki sebidang tanah atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 111/K., Surat Ukur Nomor 2162 Tahun 1984 seluas 660 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Gudang No.182-A;

Sebelah Selatan : Jln. Kalimas Hilir I;

Sebelah Timur : Gudang No.182-C;

Sebelah Barat : Jalan Gang;

Yang diperoleh dari Orang Tua Kandung Penggugat Kompensi / Terbanding bersama Tjipto Juanda, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 16A/I/Pabean Cantikan/84, tanggal 24 Juli 1984, dibuat di hadapan Elly Nangoy, S.H., Notaris di Surabaya, yang selanjutnya setelah Tjipto Juanda (meninggal dunia tahun 1990), tanah tersebut jatuh kepada ahli waris bernama Liem Tjeng Hiang (isteri Tjipto Juanda / Ibu Penggugat Kompensi / Terbanding) dan Njoo Swie Tjwan alias Iwan Juanda (adik Penggugat Kompensi / Terbanding) telah **MENGHIBAHKAN** tanah tersebut kepada Penggugat Kompensi / Terbanding (Akte Hibah No.17/1/Pabean Cantikan/18/I/1994, tanggal 12 Januari 1994, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya), yang dikenal sebagai persil Jalan Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya (dalil gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding angka 2);

- Bahwa sebagian dari tanah tersebut dikuasai oleh Orang Tua Kandung Penggugat Kompensi / Terbanding sejak tahun 1984, dan sejak tahun 1994 dikelola serta dikuasai Penggugat Kompensi / Terbanding (dalil gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding angka 3);
- Bahwa sejak tahun 1987, tanpa setahu dan seizin Orang Tua Kandung Penggugat Kompensi / Terbanding, Para Tergugat telah memasuki dan

**Halaman 75 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



menduduki serta menguasai sebagian dari tanah (SHGB Nomor 111/K., Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 m<sup>2</sup>) tanah milik Penggugat Kompensi / Terbanding tersebut tanpa seizin dari Orang Tua Kandung Penggugat Kompensi / Terbanding, maka perbuatan Para Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara (dalil gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding angka 4) dan seterusnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding menelaah secara jelas dalil gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding pada angka 4 tersebut di atas dihubungkan dengan petitum gugatan angka 4 (empat) yang berbunyi: “ Menyatakan penguasaan Para Tergugat yang memasuki dan menduduki serta menguasai **sebagian tanah** sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.111/K. Surat Ukur No.2162 Tahun 1984 seluas 660 m<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan persil Jln. Kalimas Hilir I / 182-B Surabaya milik Penggugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) sehingga merugikan Penggugat”, maka kata **“SEBAGIAN TANAH sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111/K., Surat Ukur Nomor 2162 Tahun 1984 ....”**, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, kata **“SEBAGIAN TANAH ...”** tidak menunjukkan lokasi bagian mana yang dikuasai (apakah sebelah Utara atau Selatan atau Barat atau bagian Timur serta berapa ukuran yang dikuasai oleh Tergugat I Kompensi / Pemanding secara jelas. Ditambah lagi dari hasil pemeriksaan setempat (Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa, tanggal 31 Juli 2018, oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah diperoleh fakta hukum bahwa tanah milik Penggugat Kompensi / Terbanding dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111/K., Surat Ukur Nomor 2162 Tahun 1984 seluas 660 m<sup>2</sup> tetap dikuasai oleh Penggugat Kompensi / Terbanding

**Halaman 76 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



sepenuhnya, dalam arti tidak ada sebagian pun yang dikuasai oleh Para Tergugat. Akan tetapi dalam pemeriksaan pokok perkara, pihak Penggugat Kompensi / Terbanding telah mengajukan bukti surat sebagai bukti tambahan berupa P-5 dan P-6 (foto copy Sertipikagt Hak Guna Bangunan Nomor 125, Surat Ukur Nomor 19 Tahun 1944 dan Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor DA/218/SK/HGB/1982, tanggal 9 Oktober 1982 - bukti P-5 dan bukti P-6 tidak ada ASLINYA) dengan ukuran seluas 701 m<sup>2</sup>, yang menurut dalil gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding merupakan SERTIPIKAT ASAL / INDUK dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111/K. (bukti bertanda P-2), sehingga selisih ukuran tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111/K., Surat Ukur Nomor 2162 Tahun 1984 seluas 660 m<sup>2</sup>, yaitu **41 m<sup>2</sup>**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-5 dan P-6 (yang merupakan foto copy / atau tidak ada ASLINYA) tersebut dengan didukung bukti surat dari Turut Tergugat Kompensi / Turut Terbanding berupa TT.8 (Surat Keterangan Tanda Laporan No.Pol.: 286/L/C/2/VIII/1983, tertanggal 2 Agustus 1983, perihal Kehilangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 125 / Lingkungan Kampung Baru Kecamatan Semampir, luas 701 m<sup>2</sup> atas nama HARJONO (Surat kehilangan ini berlaku dalam Penyidikan dan laporan tersebut belum ada tindak lanjutnya oleh pihak Penyidik) menjadi dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat dalam menentukan bahwa Para Tergugat khususnya Tergugat I Kompensi / Pembanding telah menguasai tanah milik Penggugat Kompensi / Terbanding seluas 41 m<sup>2</sup> tanpa seizin dari Penggugat Kompensi / Terbanding di luar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111/K., Surat Ukur Nomor 2162 Tahun 1984. Padahal dalil tersebut baik dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding tidak pernah dikemukakan / atau diuraikan secara jelas sebagaimana dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 60, 61, dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan yang amar putusannya tidak diminta dalam petitum gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding (amar

**Halaman 77 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



putusan Dalam Kompensi, halaman 64 dan halaman 65). Sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, bahwa mengenai gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding atas perkara a quo semakin tidak jelas / atau pun kabur;

Menimbang, bahwa apa lagi pihak Tergugat I Kompensi / Pembanding dalam pemeriksaan pokok perkara telah menyampaikan bukti surat berupa:

- Berita Acara Pengembalian Batas Atas Bidang Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 456 Kelurahan Nyamplungan, tanggal 28 Agustus 2008, luas 5.650 m<sup>2</sup>, atas nama P.T. DIAN PERMANA, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (T-I-1, foto copy Nachtsegelen);
- Warkah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 456 Kelurahan Nyamplungan, tanggal 25 Januari 2013, atas nama P.T. DIAN PERMANA (T-I-2, asli ada di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II);
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 456/K Kelurahan Nyamplungan - Surat Ukur No.341, tanggal 03 April 1989, atas nama P.T. DIAN PERMANA (T-I-3, asli ada di pihak pembeli / pemilik baru);
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 01319 / Kelurahan Nyamplungan - Surat Ukur Nomor 00114/Nyamplungan/2015, tanggal 02 November 2015, atas nama P.T. DIAN PERMANA (T-I-4, asli ada di pihak pembeli / pemilik baru atas tanah);
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 01320 / Kelurahan Nyamplungan - Surat Ukur Nomor 00115/Nyamplungan/2015, tanggal 02 November 2015, atas nama P.T. DIAN PERMANA (T-I-5, asli ada di pihak pembeli / pemilik baru atas tanah);
- Akta Jual Beli Nomor 164/2015, tanggal 04 Desember 2015, dibuat di hadapan Dian Silviyana, S.H., PPAT di Surabaya (T-I-6, asli ada di Kantor PPAT dan di pihak pembeli / pemilik baru atas tanah);
- Akta Jual Beli Nomor 269/2015, tanggal 16 Desember 2015, dibuat di hadapan Tosin, S.H., PPAT di Surabaya (T-I-7, asli ada di Kantor PPAT

**Halaman 78 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY**



dan di pihak pembeli / pemilik baru atas tanah);

Menimbang, bahwa bukti surat dari Tergugat I Kompensi / Pembanding (T-I-1 sampai dengan T-I-7), menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding telah diperoleh fakta hukum bahwa tanah milik Tergugat I Kompensi / Pembanding atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 456/K Kelurahan Nyamplungan dengan Surat Ukur Nomor 341, tanggal 03 April 1989, atas nama P.T. DIAN PERMANA seluas 5.650 m<sup>2</sup>, yang telah dilaksanakan pengembalian batas oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II pada tanggal 28 Agustus 2013 (bukti T-I-1) telah dialih tangan / dijual kepada 2 (dua) orang, yaitu kepada Addi Prabowo Cundomanik (pembeli) pada tanggal 04 Desember 2015 (bukti T-I-6, Akta Jual Beli Nomor 164/2015, tanggal 04 Desember 2015, di hadapan Dian Silviyana, S.H., Notaris PPAT di Surabaya), yang selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01319/Kelurahan Nyamplungan dengan Surat Ukur Nomor 00114/2015, tanggal 03 November 2015, seluas 683 m<sup>2</sup> (T-I-4 dan T-I-6), dan yang kedua kepada Charlie Soehartono dengan Akta Jual Beli Nomor 260/2015 pada tanggal 16 Desember 2015 di hadapan Tosin, S.H., Notaris - Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya, yang kemudian oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01320/Kelurahan Nyamplungan dengan Surat Ukur Nomor 00115/Nyamplungan/2015, tanggal 03 November 2015, seluas 4.905 m<sup>2</sup>. Dari fakta hukum tersebut, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa tanah milik Tergugat I Kompensi / Pembanding sudah ada 2 (dua) pemilik baru yang menguasai tanah tersebut, oleh karena itu apabila dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding yang mendalilkan bahwa tanah milik atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111/K., Surat Ukur Nomor 2162 Tahun 1984, seluas 660 m<sup>2</sup>, yang **sebagian dari tanah tersebut** telah dikuasai oleh Tergugat I Kompensi / Pembanding masuk dalam wilayah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang mana dari kedua sertipikat dalam

*Halaman 79 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



pertimbangan di atas (bukti T-I-4 atau T-I-5), sehingga semakin tidak jelas dalil gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala fakta-fakta hukum dalam pertimbangan dimana Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa **gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding kabur (obscurum libellum)**, dengan demikian Eksepsi mengenai GUGATAN KABUR (Exceptio Obscurum Libellum), baik dalam jawaban Tergugat I Kompensi / Pemanding maupun dalil keberatan dalam memori bandingnya beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi kedua / atau keberatan dalam memori banding dari Tergugat I Kompensi / Pemanding menyangkut EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCURUM LIBELLUM), maka terhadap eksepsi-eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi beralasan hukum untuk dikesampingkan termasuk keberatan-keberatan lain dalam memori banding yang menyangkut eksepsi lainnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa oleh karena EKSEPSI dari Tergugat I Kompensi / Pemanding dikabulkan, maka pemeriksaan dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan konsekuensi yuridis terhadap gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dengan segala tindakan hukum yang telah dilakukan Majelis Hakim Tingkat Pertama harus DIBATALKAN, khususnya terkait Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sesuai Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tertanggal 31 Agustus 2018, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, yang untuk selanjutnya memerintahkan Pengadilan Negeri Surabaya agar sita jaminan tersebut yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya haruslah diangkat;

*Halaman 80 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding telah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka terhadap dalil-dalil yang menjadi keberatan atas pokok perkara dalam memori banding dari Tergugat I Kompensi / Pembanding beralasan hukum tidak perlu dipertimbangkan lagi;

**DALAM REKONPENSİ**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi sebagaimana telah terurai dalam pertimbangan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi / Pembanding, oleh karena gugatan Kompensi dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding telah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka gugatan Rekonpensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan *mutatis mutandis* harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pertimbangan di atas, maka segala dalil-dalil keberatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi / Pembanding dalam memori bandingnya yang menyangkut gugatan Rekonpensi haruslah dikesampingkan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

**DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ**

Menimbang, bahwa oleh karena EKSEPSI dari Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding beralasan dikabulkan dan gugatan Kompensi dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding telah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding adalah berada di pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat pertama sebesar Rp.4.447.000,00 (empat juta empat ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) dan untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

*Halaman 81 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan segala segala fakta-fakta hukum dalam pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 4 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan **harus dibatalkan**, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara a quo dengan amar putusan sebagaimana tercantum di bawah ini;

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulang untuk Jawa dan Madura, Herziene Inlandsch Reglement (HIR), Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- I. Menerima permohonan banding dari Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi / Pembanding melalui Kuasa Hukumnya tersebut;
- II. **Membatalkan** putusan Pengadilan Negeri Surabaya **Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tanggal 4 September 2018** yang dimohonkan banding tersebut, dan selanjutnya:

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima EKSEPSI dari Tergugat I Kompensi / Pembanding tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi / Terbanding tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya sesuai dengan Berita

*Halaman 82 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 282/Pdt.G/2018/PN Sby, tertanggal 31 Agustus 2018, adalah tidak sah dan tidak berharga;

- Memerintahkan Pengadilan Negeri Surabaya untuk *mengangkat Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)* tersebut;

**DALAM REKONPENSİ**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat / Konpensi / Pemanding tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ**

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat pertama sebesar Rp.4.447.000,00 (empat juta empat ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) dan untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jum'at, tanggal 4 Januari 2019**, oleh kami: **Syamsul Ali, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Binsar Pamopo Pakpahan, S.H., M.H.** dan **Arief Purwadi, S.H., M.H.**, masing-masing selaku Hakim- hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at, tanggal 11 Januari 2019**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut serta **Johny Bastian Taka, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara dan / atau pun para Kuasa Hukumnya.-

Hakim-hakim Anggota ,

Hakim Ketua Majelis ,

*Halaman 83 dari 83 halaman, Putusan Nomor 625/PDT/2018/PT SBY*



**1. Binsar Pamopo Pakpahan, S.H., M.H.**

**Syamsul Ali, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti ,**

**2. Arief Purwadi, S.H., M.H.**

**Johny Bastian Taka, S.H., M.H.**

**Perincian Biaya Banding:**

- Meterai putusan ... Rp. 6.000,00
- Redaksi putusan... Rp. 5.000,00
- Pemberkasan ..... Rp.139.000,00,

-----  
Jumlah ..... Rp.150.000,00  
**(seratus lima puluh ribu rupiah)**

