

TINJAUAN TENTANG UNSUR KETERKAITAN ANTARA GUGATAN YANG BARU DENGAN PERKARA YANG SEDANG DIPROSES DITINGKAT BANDING

(Putusan Perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw Tertanggal 19 Agustus 2000
dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw)

SKRIPSI

Dilakukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat - syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

Sri Hani Wulandari

NIM. 960710101130

Asal : ...
: ...
: ...
: ...
3 JUL 2001

Idaco

S
Klass
346
wul
t
C.1

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI.

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2001

TINJAUAN TENTANG UNSUR KETERKAITAN ANTARA
GUGATAN YANG BARU DENGAN PERKARA YANG
SEDANG DIPROSES DITINGKAT BANDING
(Putusan Perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw Tertanggal 19 Agustus 2000
dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw)



TINJAUAN TENTANG UNSUR KETERKAITAN ANTARA
GUGATAN YANG BARU DENGAN PERKARA YANG
SEDANG DIPROSES DITINGKAT BANDING
(Putusan Perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw Tertanggal 19 Agustus 2000
dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw)

Oleh:

SRI HANI WULANDARI

960710101130

PEMBIMBING:

SUGIJONO, S.H.

NIP. 131403358

PEMBANTU PEMBIMBING:

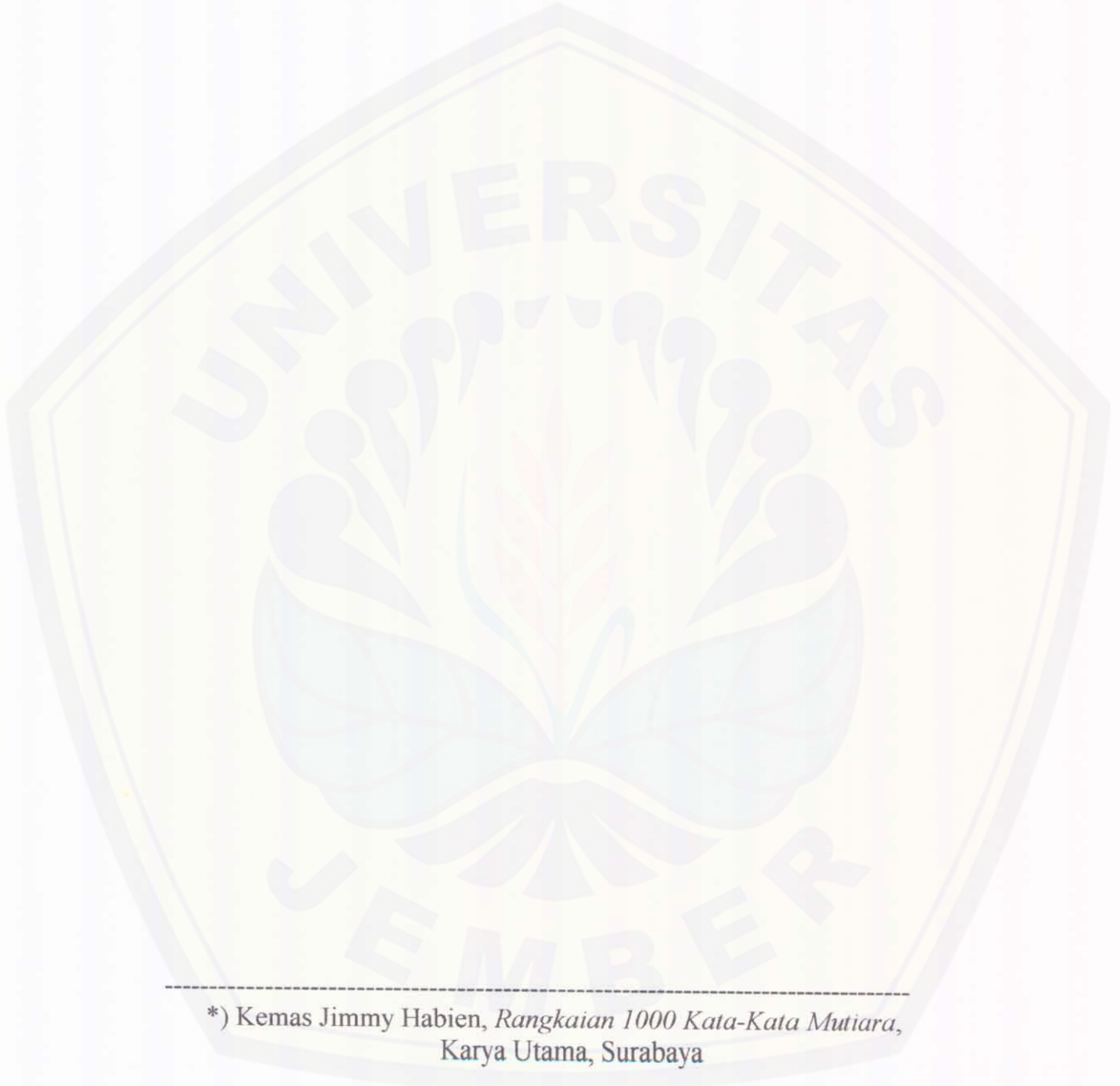
I WAYAN YASA, S.H.

NIP. 131832298

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I.
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2001

MOTTO

“Keadilan, kebenaran, kebebasan, itulah pangkal dari
kebahagiaan” (Plato)*



*) Kemas Jimmy Habien, *Rangkaian 1000 Kata-Kata Mutiara*,
Karya Utama, Surabaya

PERSEMBAHAN

1. Ayah dan Ibuku yang setia melantunkan doa dan merasakan seberkas cahaya.
2. Almamater yang kujunjung tinggi.
3. Bapak dan Ibu guru yang dengan ikhlas dan tulus membimbingku.
4. Kakakku Pras dan adikku Nilla yang dengan ketulusan doanya ikut memberi dukungan moral
5. Yanuar yang dengan kerelaannya bersedia membantu dalam segala hal.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 8

Bulan : Juni

Tahun : 2001

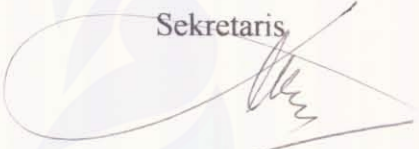
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji:

Ketua


RUSBANDI SOFJAN, S.H.
NIP. 130350761

Sekretaris


Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP. 131276661

Anggota Panitia Penguji:

1. SUGIJONO, S.H.
NIP.131403358

2. I WAYAN YASA, S.H.
NIP.131832298

PENGESAHAN

Disahkan Skripsi dengan judul:

TINJAUAN TENTANG UNSUR KETERKAITAN ANTARA
GUGATAN YANG BARU DENGAN PERKARA YANG
SEDANG DIPROSES DITINGKAT BANDING
(Putusan Perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw Tertanggal 19 Agustus 2000
dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw)

Oleh:

SRI HANI WULANDARI
960710101130

Pembimbing



SUGIJONO, S.H.
NIP.131403358

Pembantu Pembimbing



I WAYAN YASA, S.H.
NIP.131832298

MENGESAHKAN:
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN,



SOEWONDHO, S.H., M.S.
NIP. 130879632

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik seperti yang diharapkan.

Salah satu kewajiban mahasiswa adalah menulis skripsi, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Oleh karena itu, untuk memenuhi persyaratan tersebut maka penulis berusaha menulis skripsi ini dengan judul: “TINJAUAN TENTANG UNSUR KETERKAITAN ANTARA GUGATAN YANG BARU DENGAN PERKARA YANG SEDANG DI PROSES DI TINGKAT BANDING (Putusan Perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw Tertanggal 19 Agustus 2000 dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw)

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Rasa terimakasih tersebut ditujukan kepada yang terhormat:

1. Bapak Sugijono, S.H., selaku pembimbing dan sekaligus sebagai Ketua Jurusan Hukum Keperdataan yang dengan segala perhatiannya memberikan petunjuk-petunjuk, nasihat-nasihat, serta pengarahannya sehingga dapat terselesaikannya penyusunan skripsi ini;
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku pembantu pembimbing dan sekaligus sebagai Sekretaris Jurusan Hukum Keperdataan yang juga telah banyak memberikan petunjuk dan pengarahannya dalam penyusunan skripsi ini;
3. Bapak Rusbandi Sofjan, S.H., selaku ketua panitia yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., selaku sekretaris penguji yang telah menguji dan ikut memberikan pengarahan demi kesempurnaan skripsi ini;
5. Bapak Soewondho, S.H.,M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Ibu Siti Sudarmi, S.H., selaku Dosen wali yang tidak bosan-bosannya memberikan semangat dan dorongan kepada penulis;
7. Bapak Frits H. Suryanata, S.H., selaku pengacara/advokat yang telah banyak memberikan petunjuk dan pengarahannya dalam penulisan skripsi ini;
8. Bapak-bapak dan ibu-ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah menempe penulis selama duduk di bangku kuliah;
9. Sahabat sejati-ku, Elly, Ninin, Febby, Rina, Ryan, Tatok, Hari, Aris, dan Burhanudin yang telah memberikan kisah klasik kepadaku;
10. Akhirnya kepada semua pihak yang telah banyak membantu penulis baik langsung maupun tidak langsung sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis telah berusaha maksimal didalam penulisan ini, sesuai dengan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu apabila pembaca yang budiman masih melihat terdapat kekurangan, maka berilah penulis masukan sehingga dapat dipakai sebagai bahan untuk melakukan penyempurnaan lebih lanjut.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan atas jasa-jasa beliau. Akhirnya harapan penulis, semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, April 2001

Penulis,

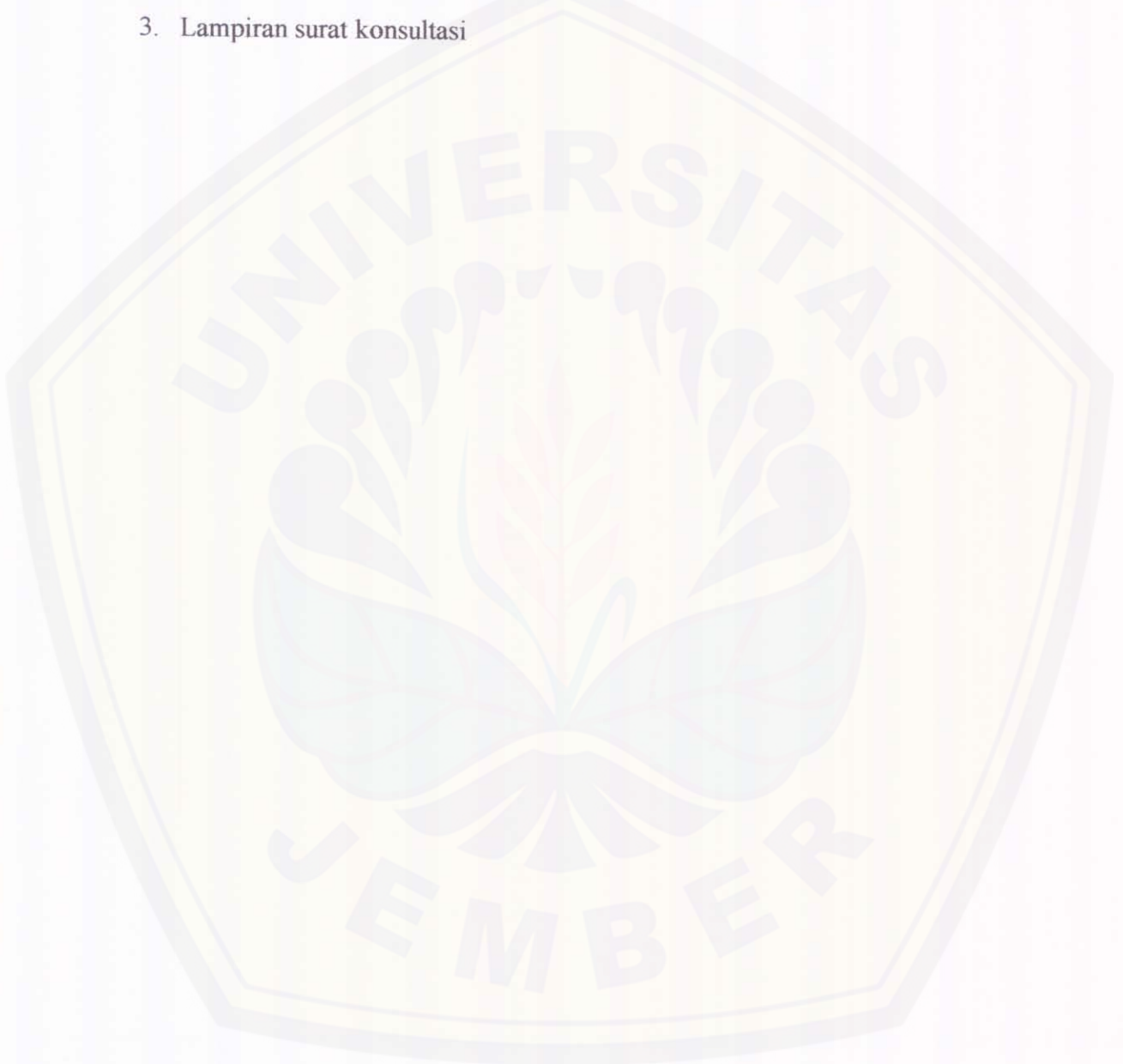
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penulisan.....	3
1.4 Metodologi.....	4
1.4.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.4.2 Sumber Data.....	4
1.4.3 Metode Pengumpulan Data.....	5
1.4.4 Analisa Data.....	6
BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI.....	7
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum.....	11
2.3 Landasan Teori.....	12
2.3.1 Pengertian Gugatan.....	12

2.3.2 Proses dan Tata Cara Banding.....	16
2.3.3 Pengertian tentang Nebis in Idem.....	19
BAB III. PEMBAHASAN.....	21
3.1 Gugatan Baru Terhadap Perkara yang Masih Dalam Pemeriksaan Pengadilan.....	21
3.2 Faktor Yang Menyebabkan Diajukannya Gugatan Baru.....	25
3.3 Kajian.....	29
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN.....	31
4.1 Kesimpulan.....	31
4.2 Saran.....	31
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran putusan perkara Nomor 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw.
2. Lampiran putusan perkara Nomor 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw.
3. Lampiran surat konsultasi



RINGKASAN

Gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu menurut pengadilan serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut. Dalam hal mengajukan gugatan tersebut, baik pihak penggugat maupun tergugat harus benar-benar jeli dan teliti serta memenuhi persyaratan-persyaratan karena pengadilan dalam hal ini akan memutuskan apakah gugatan itu dikabulkan, ditolak atau tidak diterima.

Namun kenyataan yang terjadi dalam setiap proses peradilan tidaklah demikian. Kadang terjadi suatu perkara dimana perkara tersebut sedang dalam pemeriksaan tingkat banding, muncul perkara baru yang obyek sengketa ataupun subyek gugatannya sama, sehingga perkara tersebut terkait dengan asas *Nebis in Idem* yang berarti tidak boleh suatu perkara yang sama yang sudah diputus, diperiksa dan diputus lagi untuk kedua kalinya.

Tujuan penulisan ini yaitu untuk mengetahui apakah suatu perkara perdata yang dalam pemeriksaan pengadilan dapat diajukan gugatan baru yang obyek dan subyeknya sama, serta untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang menyebabkan diajukannya gugatan baru.

Metode penulisan yang digunakan yaitu metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif yaitu data yang telah diperoleh, dikumpulkan menjadi satu untuk selanjutnya dilakukan pengolahan data dengan cara diteliti, ditelaah, dan dianalisa berdasarkan teori dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan ini.

Dalam gugatan yang tidak jelas atau tidak sempurna, dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan itu. Oleh karena itu untuk membuat surat gugatan yang baik harus jelas tentang identitas para pihak, alasan gugatan, serta hal-hal yang dimohonkan dalam surat gugatan tersebut. Hal lain yang perlu diperhatikan dalam

menyampaikan gugatan kepada ketua Pengadilan Negeri agar gugatan yang dibuat oleh penggugat dapat diterima oleh Hakim yang memeriksa antara lain adalah tidak mengandung unsur *Nebis in Idem*.

Penulis menyarankan bagi pihak-pihak yang akan mengajukan surat gugatan hendaknya hati-hati dan teliti atau jeli yaitu harus sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan dan dalam memberikan bukti-bukti untuk menguatkan gugatannya harus benar-benar jelas sehingga gugatannya tidak dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima.



I. PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial senantiasa berhubungan dengan sesamanya, dan sebagai makhluk politik senantiasa hidup dalam organisasi. Interaksi sosial sesama manusia itu ada kalanya menyebabkan konflik diantara mereka, dan satu pihak harus mempertahankan haknya dari pihak lainnya, atau memaksa pihak lain itu melaksanakan kewajibannya.

Pertentangan antara kepentingan manusia dapat menimbulkan kecacāuan dalam masyarakat, yaitu bilamana dalam masyarakat tiada kekuasaan yang dapat menyeimbangkan usaha-usaha yang dilakukan masing-masing pihak supaya memenuhi kepentingan mereka yang bertentangan itu. Oleh sebab itu supaya perdamaian dalam masyarakat tetap terpelihara, maka oleh manusia sendiri, yaitu golongan yang berkepentingan dibuat petunjuk hidup. Supaya perdamaian dalam masyarakat tetap ada, maka masyarakat sangat memerlukan petunjuk hidup itu. Petunjuk hidup, yang biasanya disebut kaidah atau norma, terdapat dalam hukum, kebiasaan, adat istiadat, agama dan kesusilaan.

Sejalan dengan perkembangan jaman, pelanggaran terhadap hukum perdata materiilpun semakin banyak. Hal tersebut sebagai akibat dari adanya benturan kepentingan antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lainnya yang tidak dapat dihindarkan, sehingga ada pihak yang merasa dirugikan. Adakalanya menyebabkan konflik diantara mereka dan satu pihak harus mempertahankan haknya dari pihak lainnya atau memaksa pihak itu melaksanakan kewajibannya. Upaya untuk itulah harus dilakukan menurut ketentuan hukum, agar ketentraman didalam masyarakat tidak terganggu. Perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*) harus dihindarkan. Untuk mempertahankan haknya maka pihak yang

merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan hak ke pengadilan. Disinilah letak kepentingan dan manfaat dari adanya hukum acara perdata yang sangat berguna dan bermanfaat bagi masyarakat. Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo (1981 : 2) Hukum Acara Perdata adalah:

Peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata matriil dengan perantaraan hakim. Dengan perkataan lain hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana menjamin pelaksanaan hukum perdata matriil. Lebih konkrit lagi dapat dikatakan, bahwa hukum acara perdata mengatur tentang bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutusnya dan pelaksanaan daripada putusannya.

Dalam melaksanakan fungsi untuk memberikan perlindungan hukum, pengadilan tidak boleh bersifat berat sebelah. Artinya baik penggugat maupun tergugat sama-sama diberi kesempatan untuk membela diri dan mengadakan perlawanan. Tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugat balik atau gugat rekonsensi.

Dalam hal mengajukan gugatan tersebut, bagi pihak penggugat maupun tergugat harus benar-benar jeli dan teliti, serta memenuhi persyaratan-persyaratannya karena pengadilan dalam hal ini akan memutuskan gugatan itu dikabulkan, ditolak atau tidak dapat diterima.

Namun kenyataan yang terjadi dalam setiap proses peradilan tidaklah demikian. Kadang terjadi suatu perkara sedang dalam pemeriksaan tingkat banding muncul perkara baru yang obyek sengketa ataupun subyek gugatannya sama sehingga perkara tersebut terkait dengan asas *Nebis In Idem* yang berarti tidak boleh suatu perkara yang sama, yang sudah diputus, diperiksa dan diputus lagi untuk kedua kalinya (JCT. Simorangkir CS. 1980: 108). Masalah *Nebis In Idem* ini diatur dalam pasal 1917 BW yang mengatakan, bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusan.

Dengan adanya pasal 1917 BW ini, ternyata masih terdapat perselisihan atau sengketa yang putusannya masih bertentangan dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Indonesia. Atas dasar beberapa hal yang dikemukakan diatas mendorong penulis untuk mengkaji dalam skripsi dengan judul “TINJAUAN TENTANG UNSUR KETERKAITAN ANTARA GUGATAN YANG BARU DENGAN PERKARA YANG SEDANG DIPROSES DI TINGKAT BANDING (Putusan Perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw Tertanggal 19 Agustus 2000 dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw)

1.5 Rumusan Masalah

Berpedoman pada latar belakang di atas maka penulis merumuskan dua permasalahan yang akan dikaji dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut :

1. apakah terhadap perkara perdata yang masih dalam pemeriksaan ditingkat banding dapat diajukan gugatan baru yang obyek sengketa dan pihak-pihaknya sama ?
2. apakah yang menjadi faktor penyebab diajukannya gugatan baru ?

1.6 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan skripsi ini dibedakan menjadi dua, yaitu tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan skripsi ini adalah:

1. guna memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. merupakan penerapan ilmu pengetahuan tentang hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat akademis teoritis dengan kenyataan dalam masyarakat;
3. untuk menyumbangkan pikiran kepada kalangan umum, para mahasiswa Fakultas Hukum dan almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai adalah:

- 1 untuk membahas suatu perkara perdata yang dalam pemeriksaan di tingkat banding dapat atau tidak diajukan gugatan baru yang obyek sengketa dan pihak-pihaknya sama;
- 2 untuk membahas faktor penyebab diajukannya gugatan baru.

1.4 Metodologi

Metode penulisan merupakan suatu cara menemukan atau memperoleh sesuatu atau menjalankan kegiatan untuk mendapatkan data yang konkrit. Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode yang diharapkan dapat mengemukakan suatu pemecahan dan gambaran yang jelas pada akhir pembahasan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka didalam penulisan skripsi ini metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

1.4.1 Pendekatan Masalah

Berdasarkan judul skripsi yang telah dikemukakan diatas, maka penulis menggunakan pendekatan masalah secara *Yuridis Normatif*, karena di sini penulis lebih mengutamakan norma yang berlaku dan lebih banyak menggunakan data sekunder. *Yuridis Normatif* adalah pendekatan dengan cara menelaah dan membahas permasalahan tersebut diatas berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat, landasan teoritis pendapat para sarjana terutama yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

1.4.2 Sumber Data

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan sumber data yang dititik beratkan pada data menurut cara memperolehnya. Oleh karena itu, sumber data yang digunakan adalah:

1. Sumber Data Primer:

Sumber data primer adalah sumber data untuk memperoleh data primer, yang dilakukan dengan cara tanya jawab dan meminta penjelasan kepada para pihak yang terkait langsung dengan permasalahan ini. Tujuannya untuk mencari informasi secara obyektif berkaitan penyelesaian skripsi ini.

2. Sumber Data Sekunder:

Sumber data sekunder adalah sumber data untuk memperoleh data sekunder yang digunakan untuk melengkapi data primer. Dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan untuk mendapatkan landasan teoritis yang sesuai dengan skripsi ini, berupa peraturan perundang-undangan, pendapat-pendapat para ahli, buku-buku literatur yang berkaitan dengan penulisan ini dan dilengkapi dengan putusan pengadilan.

1.4.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam penyusunan skripsi ini untuk memperoleh data yang diinginkan penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Studi Literatur:

Studi literatur merupakan pengumpulan data yang dilakukan melalui studi pustaka yaitu dengan cara membaca literatur sebagai sumber pengumpulan data dan mempelajari peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah atau brosur-brosur yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas didalam skripsi ini.

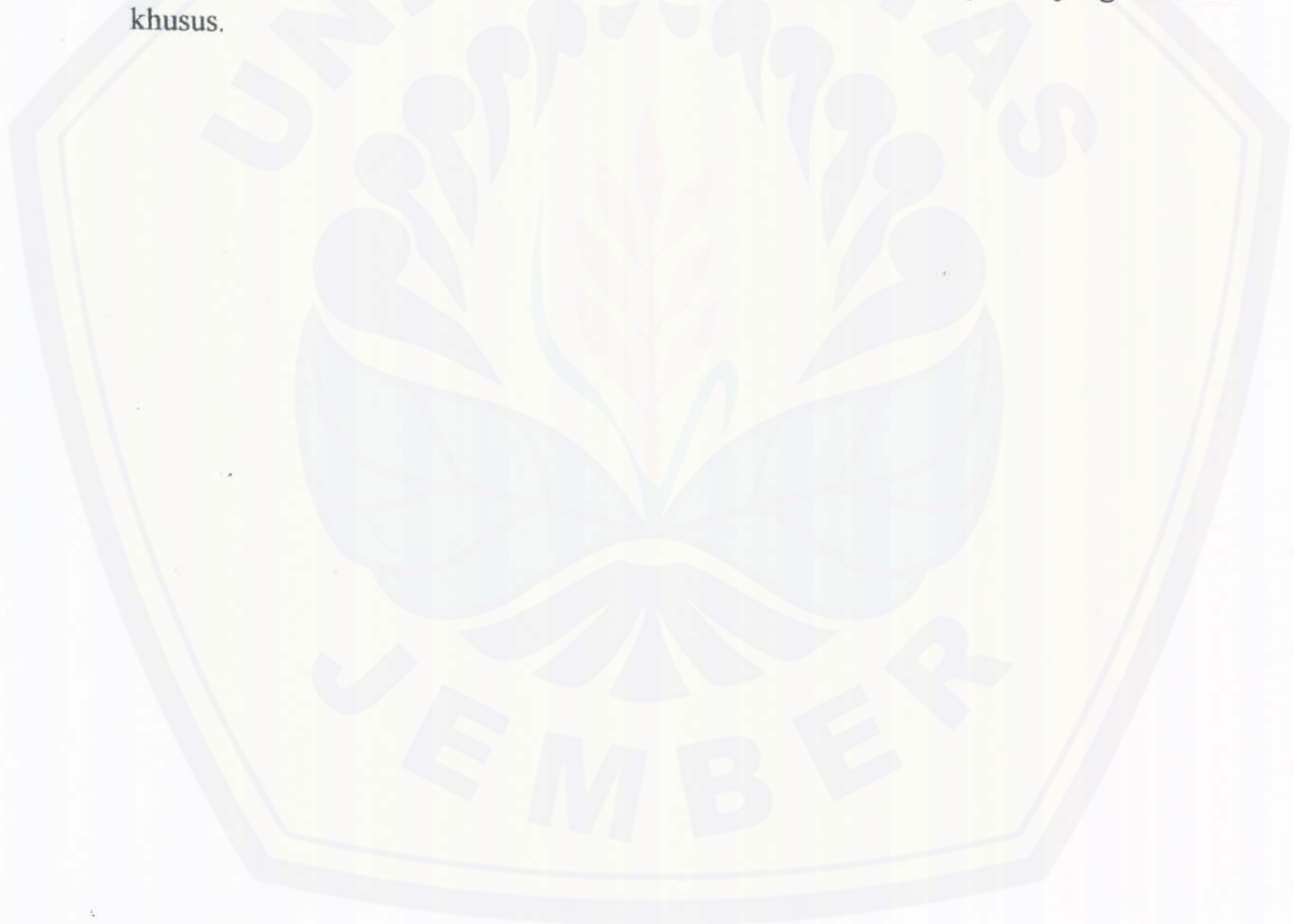
2. Studi Lapangan:

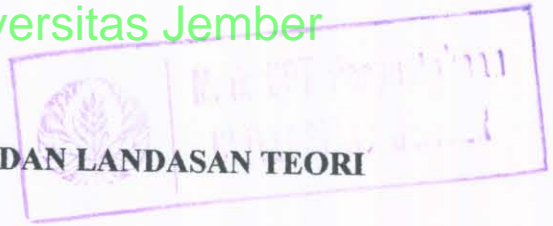
Cara ini dilakukan untuk memperoleh data primer yaitu dengan cara mewawancarai pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Wawancara merupakan pengumpulan data dengan cara berdialog secara langsung, terperinci dan sistematis, untuk memperoleh data guna penyempurnaan penulisan skripsi ini.

1.4.4 Analisa Data

Penulis dalam melakukan analisa terhadap data dan permasalahan yang akan dibahas, menggunakan analisa kualitatif, yaitu data yang telah diperoleh, dikumpulkan menjadi satu untuk selanjutnya dilakukan pengolahan data dengan cara diteliti, ditelaah dan dianalisa berdasarkan teori dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan ini.

Adapun untuk menarik kesimpulan, penulis menggunakan metode penarikan kesimpulan secara deduksi. Metode deduksi adalah satu cara mengambil kesimpulan dimulai dari pembahasan yang bersifat umum menuju kesimpulan yang bersifat khusus.





II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Gambaran fakta dalam Putusan Perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.BDW tertanggal 19 Agustus 2000 adalah sebagai berikut: Seorang pekerja swasta yang bernama Gusay Amar bertempat tinggal di jalan Imam Bonjol II/42 Bondowoso, sebagai Penggugat melalui kuasa hukumnya yang bernama Ansori, SH pengacara praktek yang beralamat di jalan Ijen 28/36 Sumbergading, Bondowoso hendak menggugat orang yang bernama Andreas Wangisang, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di jalan KH Agus salim 27 Bondowoso sebagai Tergugat I dan NY. Ong Ting Giok, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di jalan KH. Agus salim No.27 Bondowoso sebagai Tergugat II. Hal-hal pokok yang diajukan penggugat adalah bahwa penggugat pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Agus salim No.27 Bondowoso, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM No.387, GS.5567, luas 610 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah dan bangunan milik Tomi Lon Toh;
- Timur : Jalan KH. Wahid Hasyim;
- Selatan : Tanah dan bangunan milik Gusay Amar;
- Barat : Tanah dan bangunan milik P. Nasri;

Selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa. Antara penggugat dengan tergugat terjadi hubungan sewa menyewa, obyek sengketa tersebut disewakan terhadap tergugat dan sejak itu tergugat menempati obyek sengketa. Hubungan sewa menyewa tersebut berjalan lancar sampai pada tahun 1975. Ternyata rumah dan toko yang menjadi sengketa diketahui tutup dan kosong, bahkan tergugat I tidak lagi membayar uang sewanya. Penggugat tidak lagi menyewakan obyek sengketa kepada pihak lain lagi termasuk kepada para Tergugat, dan juga penggugat tidak pernah menerima uang sewa lagi dari para tergugat. Meskipun masa sewanya berakhir tergugat I tidak pernah mengembalikan obyek sengketa dan juga tidak memperpanjang masa sewanya terhadap penggugat, namun demikian obyek sengketa

tetap dikuasai dan ditempati. Bahkan untuk kepentingan usahanya dan kebutuhannya sendiri dan keluarganya, Tergugat I telah menambahkan aliran listrik dan memasang aliran telepon tanpa sepengetahuan dan seijin penggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa. Ketika terjadi pelebaran jalan pada tahun 1979 obyek sengketa terkena pemotongan jalan. Pada waktu itu Tergugat I mengambil kesempatan merubah bentuk bangunan rumah dan toko menjadi bangunan rumah tangga biasa serta menambah dan mengurangi kamar yang ada tanpa seijin dan sepegeahuan Penggugat. Kemudian Tergugat meninggalkan obyek sengketa yaitu berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala Desa Blindungan tertanggal 4 Januari 1977, yang menyatakan bahwa Andreas Wangisang sekeluarga telah pindah ke Malang dan meninggalkan kota Bondowoso sejak tanggal 31 Juli 1976 berdasarkan buku Register Desa No. 79/III/DS/IV/1976, dan kemudian obyek sengketa tersebut dialihkan pada Tergugat II tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat.

Kemudian karena keadaan obyek sengketa sudah berubah dan yang menempati serta menguasainya juga orang lain (Tergugat II) bahkan tidak ada lagi pembayaran sewa lagi, maka penggugat pada tahun 1977 mengajukan permohonan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bondowoso, bagian perumahan untuk mengosongkan obyek sengketa untuk dimanfaatkan sendiri. Setelah penggugat mengajukan permohonan tersebut pada tanggal 17 November 1976 Tergugat menyerahkan atau menitipkan uang sewa yang selama ini belum terbayar yaitu dari sejak tahun 1975 sampai dengan Desember 1976 pada kantor panitera Pengadilan Negeri Bondowoso, namun pembayaran ditolak oleh penggugat. Bahwa penggugat menganggap perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mengikat keduanya, karena tidak ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya.

Perbuatan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan, karena jika disewakan penghasilan satu tahun sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), sedangkan obyek sengketa telah dikuasai dan ditempati secara melawan hukum sejak tahun 1975 sampai sekarang, sehingga kerugian yang diderita penggugat lebih kurang sebesar Rp. 5.000.000,- X 25 th = Rp. 125.000.000,- (seratus

Digital Repository Universitas Jember

dua puluh lima juta rupiah), yang harus dibayar oleh para Tergugat secara tanggung renteng, seketika setelah putusan berkekuatan hukum tetap. Setelah memperhatikan perbuatan para tergugat dalam menguasai obyek sengketa secara melawan hak, dari gugatan ini dilandasi dengan alat bukti otentik, karena itu mohon dapatnya Pengadilan Negeri Bondowoso menyatakan, bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi dari para tergugat.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan seperti diuraikan diatas, bersama ini pengugat melalui kuasanya, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso untuk memberikan putusan:

1. mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. menyatakan sebagai hukum bahwa obyek sengketa adalah benar-benar milik penggugat, yang sejak Januari 1975 tidak pernah disewakan lagi kepada pihak lain, termasuk kepada para tergugat;
3. menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan para tergugat mengalihkan menempati, menguasai obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
4. menghukum tergugat II beserta seluruh keluarganya dan siapa saja yang memperoleh hak dari mereka, untuk mengosongkan obyek sengketa dari segala hak dan harta benda mereka kemudian menyerahkannya kepada penggugat dalam keadaan kosong dan aman, yang pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan aparat keamanan;
5. menghukum kepada para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada penggugat secara tunai dan sekaligus;
6. menghukum kepada tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya. Kemudian pada hari persidangan yang telah ditentukan, penggugat datang menghadap kuasa hukumnya Ansori, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Agustus 2000, Demikian pula tergugat-tergugat datang menghadap kuasa hukumnya Encik

Digital Repository Universitas Jember

Lukmanul Hakim, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 September 2000 dan tanggal 13 September 2000. Sebelum pemeriksaan berlangsung yakni pada hari sidang kedua tanggal 6 September 2000, kuasa hukum penggugat mengadakan perubahan atau memperbaiki surat gugatan yaitu antara lain mengganti Tergugat II yang semula NY.Ong Tion Giok diganti dengan tuan Ong Ting Giok dengan alasan karena NY.Ong Ting Giok sudah meninggal dunia, maka gugatan perkara ini dialihkan kepada bekas suaminya yaitu Tuan Ong Ting Giok sebagai Tergugat II.

Kemudian tentang pertimbangan hukumnya, bahwa terhadap gugatan tersebut tergugat-tergugat sebelum menjawab pokok perkaranya telah mengajukan eksepsi yang isinya antara lain keberatan atas kedudukan kuasa hukum penggugat karena terjadi "diskualifikasi in person" sehubungan dengan perubahan atau perbaikan surat gugatan tertanggal 19 Agustus 2000 yang semula gugatan ditujukan kepada tergugat II NY.Ong Ting Giok diganti menjadi Tuan Ong Ting Giok, yang hal ini dalam surat kuasa khusus penggugat tertanggal 16 Agustus 2000 kuasa penggugat tidak punya kewenangan dan tidak diberi wewenang untuk menggugat Tuan Ong Ting Giok, jadi kuasa penggugat telah bertindak melampaui kewenangan yang diberikan pemberi kuasa (penggugat).

Oleh karena ternyata maksud pemberian kuasa dari pengugat kepada kuasa hukumnya dalam surat kuasa khusus tertanggal 16 Agustus 2000 adalah untuk menggugat NY. Ong Ting Giok bukan menggugat mantan suaminya yaitu Tuan Ong Ting Giok, maka tindakan kuasa hukum penggugat diluar maksud pemberian kuasa tersebut telah melebihi kewenangan yang berakibat tidak diterimanya gugatan penggugat.

Kemudian hakim Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso memutuskan menerima eksepsi tergugat-tergugat, menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dan menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 107.000,- (seratus tujuh ribu rupiah).

Demikian keputusan ini dijatuhkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bondowoso. Kemudian kuasa tergugat

pada tanggal 25 September 2000 menyatakan banding. Dalam masa pemeriksaan tersebut kemudian ada gugatan baru dari pihak penggugat (dalam perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.BDW) dalam hal ini subjek dan objek sengketa yang diajukan tersebut sama persis dengan perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.BDW tersebut.

2.2 Dasar Hukum

Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang gugatan perkara perdata antara lain adalah:

1. Pasal 1930 ayat 2 KUH Perdata
"Sumpah dapat diperintahkan dalam setiap tingkatan perkaranya, bahkan juga apabila tiada upaya lain yang manapun untuk membuktikan tuntutan atau tangkisan yang diperintahkan penyumpahannya itu".
2. Pasal 1917 KUH Perdata
"Bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusan".
3. Pasal 118 ayat 1 HIR atau pasal 142 ayat 1 Rbg.
"Gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang di tanda tangani oleh penggugat atau wakilnya menurut pasal 123 HIR, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat tinggal atau jika tidak diketahui tempat diamnya, dapat tempat tinggal sebelumnya".
4. Pasal 119 HIR atau pasal 8 ayat 3 Rv.
"Ketua Pengadilan Negeri berkuasa memberi nasehat dan pertolongan kepada penggugat atau kepada wakilnya tentang hal memasukkan surat gugatannya".
5. Putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Juni 1973 Reg. No.144 K/Sip/1973
"Bahwa putusan declaratoir Pengadilan Negeri mengenai penetapan ahli waris atau warisan bukan merupakan nebis in idem".

6. Putusan Mahkamah Agung Reg. No.102 K/Sip/1968
"Apabila dalam perkara yang ternyata pihak-pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus terlebih dahulu, maka tidak ada nebis in idem".
7. Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Maret 1983, Reg. No.1149 K/Sip/1983.
"Yang pada pokoknya menyatakan bahwa dua perkara yang pada hakekatnya sasarannya sama berlaku asas nebis in idem".

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Gugatan

Surat gugatan adalah salah satu dari permohonan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Isinya memuat tanggal surat gugatan, nama dan alamat Penggugat dan Tergugat (identitas), posita gugatan, petitum gugatan (hal-hal) yang dimintakan oleh penggugat untuk dikabulkan Pengadilan, diberi materai secukupnya dan ditandatangani. Perlu diperhatikan bagi orang yang buta huruf, maka gugatannya akan dibuat atau disuruh buat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Gugatan dalam kehidupan sehari-hari sering juga disebut tuntutan, dakwaan atau eis. (jct Simorangkir, cs 1980: 64). Sementara sarjana lain menyebutnya sebagai tuntutan hak, adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (Sudikno Mertokusumo 1981: 29).

Pada dasarnya gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut. Dalam praktek suatu gugatan tidak selamanya bertujuan untuk menuntut suatu hak, akan tetapi adakalanya sekedar untuk menunda suatu pembayaran atau penyerahan suatu benda yang menjadi obyek perkara kepada penggugat. Pihak yang mengajukan gugatan disebut dengan Penggugat atau para Penggugat, yakni orang atau badan hukum yang memerlukan

Digital Repository Universitas Jember

atau berkepentingan akan perlindungan hukum dan oleh karenanya ia mengajukan gugatan. Syarat mutlak untuk dapat mengajukan gugatan adalah adanya kepentingan langsung dari si Penggugat. Artinya tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan, apabila kepentingan itu tidak langsung dan melekat pada dirinya.

Orang yang tidak mempunyai kepentingan langsung atau melekat, harus mendapat kuasa terlebih dahulu dari orang atau badan hukum yang berkepentingan langsung untuk dapat mengajukan gugatan. Maksudnya guna mencegah agar tidak setiap orang asal saja mengajukan gugatan hak ke pengadilan, yang akan menyulitkan Pengadilan untuk memeriksanya, maka hanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar gugatan.

Kepentingan yang cukup, berarti bahwa karena peristiwa hukum itu telah timbul kerugian bagi penggugat. Hal ini perlu segera diatasi guna memulihkannya. Atau kalau dibiarkan terus, akan menimbulkan kerugian lebih besar bagi penggugat, sehingga oleh karenanya perlu diputuskan keadaan itu, agar tidak menimbulkan kerugian lebih lanjut. Tergugat dapat terdiri dari seseorang atau beberapa orang atau satu badan hukum atau gabungan orang perorangan dengan badan hukum. Oleh karenanya harus hati-hati dalam menyusun gugatan terhadap tergugat, karena bisa jadi tergugatnya tidak tepat.

Apabila tergugat atau salah seorang dari tergugat meninggal dunia ketika perkara masih diperiksa di Pengadilan, maka atas permintaan penggugat kedudukannya dapat digantikan oleh para ahli warisnya. Untuk itu penggugat harus mengajukan permohonan kepada pengadilan tentang penggantian kedudukan tergugat tersebut oleh ahli warisnya, dengan menyebutkan alasan dan identitas dari masing-masing ahli waris.

Meskipun demikian, pengajuan suatu gugatan hendaklah memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Syarat Formal

Syarat formal dari suatu gugatan, dapat dirinci sebagai berikut:

a. tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan

Dalam surat gugatan secara tegas disebutkan tempat gugatan itu dibuat. Misalnya gugatan dibuat ditempat domicili penggugat atau ditempat kuasanya, demikian pula tanggal yang termuat pada kanan atas surat gugatan itu hendaklah sama dengan tanggal yang dimuat pada materai surat gugatan.

b. materai

Suatu gugatan yang tidak bermaterai bukanlah mengakibatkan gugatan itu menjadi batal, akan tetapi dikembalikan untuk diberikan meterai.

c. tanda tangan

Suatu gugatan haruslah ditandatangani oleh Penggugat sendiri atau oleh kuasanya yang khusus untuk itu.

2. Syarat Substansil

Menurut pasal 8 RV, suatu gugatan harus memuat hal-hal pokok yang terdiri atas:

a. identitas para pihak

Dalam suatu surat gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas dari Penggugat atau Tergugat/Tergugat-tergugat. Identitas itu umumnya menyangkut:

1. nama lengkap;
2. umur/tempat dan tanggal lahir;
3. pekerjaan, dan
4. alamat atau domicili.

Dalam hal penggugat atau tergugatnya adalah suatu badan hukum, maka harus secara tegas disebutkan dan siapa yang berhak mewakilinya menurut anggaran dasar atau peraturan yang berlaku. Adakalannya kedudukan sebagai penggugat atau tergugat itu dilakukan oleh cabang dari badan hukum itu, maka harus secara jelas disebutkan mengenai identitas badan hukum itu.

Digital Repository Universitas Jember

b. Posita (Fundamentum Petendi)

Posita adalah dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan.

c. petitum

petitum adalah merupakan kesimpulan dari suatu gugatan, yang berisi hal-hal yang dimohonkan untuk diputuskan oleh hakim, atau pengadilan.

Dalam gugatan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan itu. Masalah lain yang perlu diperhatikan dalam menyampaikan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri, agar gugatan yang dibuat oleh pengugat dapat diterima oleh hakim yang memeriksa adalah:

1. **Nebis In Idem**

Yang berarti bahwa tidak boleh satu perkara yang sama, yang sudah pernah diputus atau diperiksa dan diputus lagi untuk kedua kalinya (JCT Simorangkir, cs.1980:108). Masalah nebis in idem diatur dalam pasal 1917 BW mengatakan, bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas dari pada sekedar mengenai putusan

2. **Daluwarsa**

Dalam praktek pengadilan, daluwarsa ini sangat penting perannya, karena daluwarsa dapat menjadi dasar ditolaknya suatu gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh pengugat atau dengan kata lain tergugat dapat menggunakan alasan daluwarsa untuk mempertahankan haknya dari gugatan pengugat.

3. **Mengandung Komulasi Terlarang**

Komulasi adalah penggabungan beberapa masalah dalam suatu gugatan, baik menyangkut subyek maupun obyek, dalam praktek disebut juga komulasi terlarang. Dengan adanya komulasi terlarang dalam gugatan akan menyebabkan tidak sempurnanya gugatan.

Setelah melalui proses pemeriksaan di pengadilan dengan disertai pembuktiannya menurut hukum acara yang berlaku, maka selanjutnya hakim akan memberikan putusan. Putusan itu diharapkan memenuhi keadilan seperti yang diinginkan oleh kedua belah pihak. Tujuan diadakannya suatu proses pemeriksaan perkara di muka Pengadilan adalah untuk memperoleh putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, artinya suatu putusan yang tidak dapat diubah lagi. Hakim wajib mengadili segala bagian dari tuntutan penggugat dan ia tidak boleh memberi putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau meluluskan lebih dari pada yang dituntut.

Suatu putusan hakim itu tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan tidak mustahil bersifat memihak. Oleh karena itu, demi kebenaran dan keadilan, setiap putusan hakim dimungkinkan untuk diperiksa ulang, agar kekeliruan atau kekhilafan yang terjadi pada putusan dapat diperbaiki. Setiap putusan hakim pada umumnya tersedia upaya hukum yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan. Dalam hukum acara perdata dikenal adanya dua macam upaya hukum, yaitu:

1. Upaya hukum biasa ialah terdiri dari upaya banding dan kasasi. Upaya hukum ini pada umumnya adalah menangguhkan pelaksanaan putusan, kecuali apabila putusan tersebut dijatuhkan dengan ketentuan didasarkan 180 HIR.
2. Upaya hukum luar biasa adalah upaya hukum terhadap pihak ketiga dalam peninjauan kembali. Adapun upaya hukum luar biasa ini tidak menangguhkan eksekusi.

2.3.2 Proses dan Tata Cara Banding

Salah satu daripada upaya hukum adalah banding. Oleh karena lembaga banding tersebut diadakan oleh pembuat undang-undang, disangsikan kebenarannya. Selain itu hakim adalah manusia biasa, sudah barang tentu ada kemungkinan untuk membuat kesalahan dalam menjatuhkan suatu putusan perkara. Oleh karenanya

dapat dibuka kesempatan bagi yang kalah untuk melakukan permohonan banding pada Pengadilan Tinggi setempat.

Untuk melakukan pemeriksaan di tingkat banding maka berkas perkara yang bersangkutan berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara itu dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi setempat. Adapun pemeriksaan itu dilakukan terhadap surat-surat yang ada hubungannya dengan berkas perkara tersebut, dan sangat jarang terjadi adanya pemeriksaan penggugat dan tergugat oleh Pengadilan Tinggi. Hal tersebut hanya dilakukan jika Pengadilan Tinggi menganggap, bahwa pemeriksaan belum sempurna di Pengadilan Negeri. Hal ini juga bermaksud untuk menyempurnakan pemeriksaan perkara tersebut.

Pada umumnya apabila dilakukan pemeriksaan tambahan berdasarkan putusan sela Pengadilan Tinggi tersebut, maka pemeriksaan akan dilakukan oleh Pengadilan Tinggi yang bersangkutan. Pengadilan Tinggi dalam tahap banding ini akan meneliti apakah pemeriksaan perkara tersebut telah dilakukan menurut cara yang ditentukan oleh undang-undang dengan teliti. Kemudian akan diperiksa kembali apakah putusan sudah dijatuhkan oleh Hakim pertama dalam Pengadilan Negeri yang bersangkutan telah tepat dan benar atau putusan itu adalah salah sama sekali atau kurang tepat.

Apabila putusan Pengadilan Negeri tersebut dianggap sudah benar, maka putusan Pengadilan itu akan dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi yang bersangkutan. Jika putusan Pengadilan Negeri tersebut dianggap salah oleh Pengadilan Tinggi dengan sendirinya keputusan Pengadilan Negeri itu dianggap salah, maka putusan Pengadilan Negeri itu akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan memberikan keputusan sendiri. Karena dianggap putusan tersebut kurang tepat, sehingga putusan itu harus diperbaiki sebagaimana mestinya.

Permohonan banding dapat diajukan oleh salah satu pihak yang berperkara. Hal ini berarti pihak yang kalah dengan keputusan Pengadilan Negeri dapat mengajukan permohonan banding demikian pula terhadap pihak yang dimenangkan

Digital Repository Universitas Jember

oleh keputusan Pengadilan Negeri. Dalam hal gugatan dikabulkan sebagian dan selebihnya ditolak, atau dalam hal ini sudah diajukan gugatan balasan, baik gugatan asal maupun gugatan balik. Selanjutnya apabila kedua gugatan tersebut dikabulkan atau ditolak maka kedua belah pihak dapat mengajukan permohonan banding. Dengan kata lain permohonan banding diajukan oleh salah satu pihak dan tidak menutup kemungkinan bagi pihak yang lain untuk mengajukan permohonan banding pula.

Kedua belah pihak diperbolehkan memasukkan surat keterangan dan bukti-bukti baru yang merupakan alasan permohonan banding. Untuk mengajukan banding, maka harus dengan memori banding. Selanjutnya, pihak terbanding dapat pula menjawab memori itu dengan kontra memori banding. Kemudian Pengadilan Negeri tersebut mengirimkan salinan keputusan serta surat-surat pemeriksaan kepada panitera Pengadilan Tinggi yang bersangkutan dengan tenggang waktu paling lambat satu bulan lamanya sudah diterima permohonan memori banding itu.

Apabila lewat batas waktu empat belas hari yang bersangkutan banding dan kemudian diajukan permohonan banding oleh salah satu pihak maka Pengadilan Negeri yang menerimanya tidak boleh menolaknya melainkan wajib meneruskannya pada Pengadilan Tinggi, karena yang berwenang untuk menolak atau menerima permohonan banding hanyalah Pengadilan Tinggi saja.

Bahwa berdasarkan pasal 15 Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 Pengadilan Tinggi dalam pemeriksaan banding, memeriksa dan memutuskan dengan tiga orang hakim dan jika dipandang perlu dengan mendengar sendiri kedua belah pihak atau saksi. Ayat ini diperbaharui oleh pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 11 tahun 1955 memberikan pengecualian dalam pemeriksaan perkara perdata dalam tingkat banding yang dilakukan oleh Pengadilan Tinggi dengan tiga orang hakim kecuali, jika Ketua Pengadilan Tinggi menentukan lain, bahwa suatu perkara tertentu akan diputus oleh seorang hakim yang telah ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi setempat.

2.3.2 Pengertian Tentang Nebis In Idem

Nebis in idem berarti tidak boleh suatu perkara yang sama, yang sudah diputus, diperiksa dan diputus lagi untuk kedua kalinya (JCT. Simorangkir, cs. 1980). Masala *nebis in idem* diatur dalam pasal 1917 BW mengatakan, bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan tuntutan dan para pihaknya adalah sama. Jadi unsur *nebis in idem* itu adalah:

1. Obyek tuntutan sama

Yang dimaksud bahwa obyek atau soal dari gugatan terdahulu sama dengan obyek atau masalah yang digugat sekarang. Misalnya gugatan pertama menyangkut X dan gugatan sekarang juga menyangkut X.

2. Alasan yang sama

Syarat kedua untuk adanya *nebis in idem* adalah alasan gugatan atau tuntutan adalah sama. Ini berarti dasar dari gugatan yang telah diputus dan putusannya telah mempunyai kekuatan hukum pasti, adalah sama dengan alasan gugatan yang diajukan kembali.

Misalnya dahulu alasan gugatan perbuatan melawan hukum dengan cara-cara tertentu, dan alasan gugatan kemudian juga adalah sama. Untuk mengatasi kesulitan tersebut biasanya dicari alasan lain, apakah wanprestasi atau yang lainnya.

3. Subyek gugatan sama

Adapun yang dimaksud dengan subyek gugatan adalah para pihak dalam perkara tersebut, yakni pihak tergugat dan penggugat. Subyek gugatan yang terkena asas *nebis in idem*, apabila pihak penggugat dulu dan sekarang adalah sama dan pihak tergugatnya juga demikian. Misalnya penggugat dulu dan sekarang adalah A dan tergugatnya adalah B.

Untuk terpenuhinya ketentuan *nebis in idem*, maka ketiga unsur tersebut haruslah terpenuhi. Seandainya subyek gugatan berubah sedangkan unsur lain tetap, gugatan demikian tidak terkena asas *nebis in idem* lagi. Putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Juni 1973 Reg. No. 144 K/1973 memutuskan, bahwa putusan declaratoir Pengadilan Negeri mengenai penetapan ahli waris atau warisan bukan merupakan *nebis in idem*. Demikian juga diktum atau putusan yang berbunyi: tidak dikabulkan, padahal yang dimaksud sebenarnya adalah tidak dapat diterima, maka sesudah penggugat memperbaiki seperlunya dapat mengajukan gugatan baru dan bukan termasuk *nebis in idem* (Putusan Mahkamah Agung 18 Maret 1986, Reg. No.630 K/Sip/1974).

Oleh karena itu *nebis in idem* yang diatur dalam pasal 1917 BW itu menurut putusan Mahkamah Agung Reg. No.102 K/Sip/1968, apabila dalam perkara itu ternyata pihak-pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus terlebih dahulu, maka tidak ada *nebis in idem*.

III. PEMBAHASAN

3.1 Gugatan Baru Terhadap Perkara yang Masih Dalam Pemeriksaan Pengadilan

Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantaraan hakim, dengan perkataan lain hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil. Lebih konkrit lagi dapatlah dikatakan, bahwa hukum acara perdata mengatur tentang cara mengajukan gugatan atau tuntutan hak, memeriksa serta memutus dan sekaligus melaksanakan putusan. Gugatan atau tuntutan hak dalam hal ini tidak lain adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hukum yang diberikan pengadilan untuk mencegah tindakan main hakim sendiri.

Gugatan adalah titik sentral dalam penanganan perkara perdata, karena menjadi dasar pemeriksaan di depan pengadilan, baik menyangkut tangkisan, jawaban, replik, duplik, pembuktian, konklusi, dan akhirnya menjadi dasar hakim untuk mengambil keputusan. Dalam cara mengajukan gugatan harus diperhatikan benar-benar oleh penggugat, bahwa gugatannya harus diajukan kepada pengadilan yang benar-benar berwenang untuk mengadili perkara atau persoalan yang bersangkutan.

Dalam gugatan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya gugatan itu, demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut *obscure libel* (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak tergugat sehingga menyebabkan gugatan ditolak) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut (Sudikno Mertokusumo 1981 : 36). Masalah lain yang perlu diperhatikan dalam menyampaikan gugatan pada Ketua Pengadilan Negeri, agar gugatan yang dibuat

Digital Repository Universitas Jember

oleh penggugat dapat diterima oleh hakim yang memeriksa salah satunya adalah tidak mengandung unsur *Nebis In idem*.

Hasil akhir dari pemeriksaan perkara di pengadilan disebut putusan atau vonis. Setiap putusan hakim pada umumnya tersedia upaya hukum yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan. Upaya hukum terhadap suatu putusan akhir oleh pengadilan negeri adalah banding. Untuk mengajukan banding diperlukan adanya memori banding, sebagai dasar pemeriksaan banding. Akan tetapi memori tersebut bukan menjadi suatu keharusan, artinya walaupun tidak dibuat memori banding tersebut tetap dibenarkan. Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi disebut juga *Judex Facti* artinya pengadilan yang memeriksa fakta-fakta atau bukti-bukti. Oleh karena itu alasan untuk banding tidak diatur, karena semua hal dapat menjadi alasannya seperti barang-barang bukti atau pembuktian maupun masalah penerapan hukum.

Banding merupakan upaya hukum untuk memperoleh perbaikan putusan yang lebih menguntungkan dan bahwa banding tidak selayaknya diadakan bagi pihak yang menang melainkan banding hanya diperuntukkan bagi pihak yang kalah atau para pihak yang merasa dirugikan di Pengadilan Negeri.

Menurut pengacara yang menangani kasus ini yaitu bapak Frits H. Suryanata, apabila dilakukannya permohonan banding itu, maka perkara tersebut akan menjadi perkara yang baru lagi seolah-olah belum ada putusannya sama sekali dengan kata lain belum mempunyai keputusan yang tepat dan pasti. Seperti halnya dalam kasus tersebut di bawah ini bahwa pada tanggal 19 Agustus 2000, Tergugat I yaitu Andreas Wangisang dan Tergugat II yaitu Tuan Ong Ting Giok telah digugat oleh Penggugat yang bernama Goesay Amar dengan surat gugatannya tertanggal 19 Agustus 2000 sebagaimana terdaftar dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw., yang obyek sengketanya sama dengan perkara No.43/Pdt.G/2000/PN.Bdw., yaitu tentang masalah sewa menyewa tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan KH. Agus Salim No.27 Bondowoso, tercantum dalam sertifikat Hak Milik No.387,

Gambar Situasi No.5567 tertanggal 28-8-1912, seluas kurang lebih 90 M2 dari luas keseluruhan 610 M2 dengan batas-batas:

- Utara : tanah dan bangunan milik Tomi Len Toh
- Timur : jalan KH. Agus Salim
- Selatan : tanah dan bangunan milik Gusay Amar
- Barat : tanah dan bangunan milik Nasrin

Bahwa perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw. tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bondowoso pada tanggal 21 September 2000 yang antara lain amarnya berbunyi menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Atas putusan tersebut, para tergugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 25 September 2000. Sekarang perkara itu masih dalam proses pemeriksaan di tingkat banding atau Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya. Selama proses pemeriksaan di Pengadilan Tinggi tersebut penggugat dalam hal ini telah mengajukan gugatan baru ke Pengadilan Negeri Bondowoso yang terdaftar dengan perkara No.43/Pdt.G/2000/PN.Bdw. Hal ini dapat dilakukan karena perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw oleh Pengadilan Negeri Bondowoso dinyatakan gugatan tidak dapat diterima. Kemudian pihak tergugat mengajukan banding dan ini tidak mempengaruhi untuk diajukan gugatan baru yang obyek dan subyek gugatannya serta alasannya sama dengan perkara terdahulu, karena putusan terdahulu belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan demikian gugatan perkara tersebut dalam hal ini perkara No. 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw tidak dapat dinyatakan *nebis in idem*, karena menurut pasal 1917 KUH Perdata suatu perkara dapat dinyatakan *nebis in idem* apabila perkara terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau mutlak.

Perlu kita ketahui bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Bondowoso dalam Perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw yang tidak menerima gugatan-gugatan penggugat didasarkan atas pertimbangan kedudukan kuasa hukum penggugat yang tidak diberi kuasa oleh penggugat (si pemberi kuasa) untuk menggugat tergugat yang berakibat batalnya gugatan tersebut.

Hal tersebut dipertimbangkan oleh majelis hakim dalam perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw sehubungan dengan adanya eksepsi diskualifikator yang diajukan para tergugat yang mana para tergugat dan penggugat serta obyek berikut permasalahan dalam perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw adalah identik dengan gugatan perkara No. 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw ini. Oleh karena surat gugatan dalam perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw batal maka segala tuntutan penggugat dalam tuntutan itu dianggap tidak ada dan tidak perlu di pertimbangkan lagi dengan kata lain dapat disebut bahwa para tergugat dalam perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw sebagai pihak yang menang karena tangkisannya telah diluluskan.

Bahwa amar putusan perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw yang isinya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima mengandung makna membatalkan surat gugatan tersebut yang seyogyanya ditegaskan demikian dalam putusan itu. Upaya hukum banding dalam perkara No. 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw yang dimohonkan para tergugat sebagai pihak yang telah memenangkan perkara tersebut adalah merupakan usaha untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian perkara.

Selain itu pada tahun 1975 Goesay Amar melalui kuasanya Mohammad Amar pernah mengajukan permohonan kepada Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Bondowoso (Surat Permohonan tertanggal 19 Desember 1975) yang bermaksud memohon kembalinya bangunan atau rumah yang terletak di jalan KH. Agus Salaim No.27 Bondowoso, tanah milik Goesay Amar terhadap penyewannya Andreas Wangisang.

Dalam permohonan tersebut telah diputus oleh Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Dati II Bondowoso dalam surat keputusannya tertanggal 24 November 1981, Nomor:KPTS-02/S.K/KUP/1981, yang amarnya antara lain berbunyi menolak permohonan pemohon Sdr. Mohammad Amar selaku pemegang kuasa hukum Goesay Amar untuk menghentikan hubungan sewa menyewa rumah, menetapkan masih berlakunya hubungan sewa menyewa perumahan di jalan KH. Agus Salim No.27 Bondowoso. Bahwa keputusan Kantor Urusan Perumahan (KUT) adalah merupakan putusan dari pengadilan semu yang tunduk pada kaidah hukum publik dengan titik

berat pada pertimbangan segi sosial ekonomi dua puluh tahun yang lalu dimana sekarang keadaannya telah berubah dan dengan berlakunya Undang-undang tentang perumahan dan pemukiman Nomor 4 Tahun 1992, sewa menyewa perumahan tanpa batas waktu harus sudah berakhir. Dengan demikian dengan adanya keputusan Kantor Urusan Perumahan (KUP) tersebut tidak mengakibatkan tidak dapat dipertanyakannya perkara ini atas dasar *nebis in idem*.

3.2 Faktor Yang Menyebabkan Diajukannya Gugatan Baru

HIR/RBG tidak mengatur secara tegas tentang syarat-syarat pembuatan suatu gugatan. Akan tetapi di dalam praktek suatu gugatan hendaklah memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Syarat Formal

Syarat formal dari suatu gugatan, dapat dirinci sebagai berikut:

a. tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan

Dalam surat gugatan biasanya secara tegas disebutkan tempat dimana gugatan itu diperbuat. Misalnya apakah gugatan dibuat di tempat domicil: penggugat atau di tempat kuasanya ?. Selanjutnya disebutkan tanggal berapa, bulan berapa dan tahun berapa gugatan itu diperbuat? Tanggal yang termuat pada kanan atas surat gugatan itu hendaklah sama dengan tanggal yang di muat pada materai surat gugatan.

b. Meterai

Suatu gugatan yang tidak diberi meterai bukanlah mengakibatkan gugatan itu menjadi batal, akan tetapi dikembalikan untuk diberikan meterai. Pada meterai itu kemudian diberi tanggal, bulan dan tahun pembuatan atau didaftarkannya gugatan di kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri.

c. tanda tangan

Suatu gugatan haruslah ditandatangani oleh penggugat sendiri atau oleh kuasanya yang khusus untuk itu. Seorang kuasa tidak dibenarkan mengajukan gugatan secara lisan.

2. Syarat Substansil

Menurut Pasal 8 RV, suatu gugatan terdiri atas:

a. identitas para pihak

Dalam suatu surat gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas dari penggugat atau para penggugat atau identitas tergugat/tergugat-tergugat. Identitas itu umumnya menyangkut: nama lengkap, umur atau tempat dan tanggal lahir, pekerjaan dan alamat atau domicili. Dalam hal penggugat atau tergugatnya adalah suatu badan hukum, maka harus secara jelas disebutkan dan siapa yang berhak mewakilinya menurut anggaran dasar atau peraturan yang berlaku. Atau adakalanya kedudukan sebagai penggugat atau tergugat itu dilakukan oleh cabang dari badan hukum itu, maka harus secara jelas disebutkan mengenai identitas badan hukum itu. Yang dapat menjadi penggugat atau tergugat dalam perkara perdata hanyalah orang perseorangan atau badan hukum. Untuk mengajukan suatu gugatan, maka terlebih dahulu di periksa apakah para pihak dalam gugatan itu telah lengkap atau belum?. Penggugat haruslah benar-benar orang yang berhak mengajukan gugatan itu. Suatu gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak tidak dapat diterima. Gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, artinya masih ada orang-orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat akan tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian juga akan dinyatakan tidak dapat diterima. Kalau hal itu terjadi jelas merugikan pihak penggugat. Seandainya itu terjadi karena kurang ketelitian orang yang menyusun gugatan, dan dia adalah seorang pengacara atau advokat, maka jelas perbuatan itu adalah kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi kliennya.

Digital Repository Universitas Jember

b. posita (fundamentum petendi)

Posita atau fundamentum petendi, adalah dalil-dali konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan.

c. petitum

Petitum adalah merupakan kesimpulan dari suatu gugatan, yang berisi hal-hal yang dimohonkan untuk diputuskan oleh hakim atau pengadilan. Petitum biasanya terdiri dari dua bagian, yaitu petitum primair dan petitum subsidair. Petitum primair berisikan hal-hal pokok yang mohon dikabulkan oleh pengadilan sedangkan petitum subsidair isinya memberi kebebasan kepada hakim untuk mengabulkan lain dari petitum primair.

Berkenaan dengan syarat substansil tersebut bila dikaitkan dengan perkara perdata No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw. yang disebutkan bahwa, sebelum pemeriksaan berlangsung yakni pada hari sidang kedua tanggal 6 September 2000, kuasa hukum penggugat di muka sidang mengadakan perubahan atau perbaikan surat gugatan yaitu antara lain mengganti Tergugat II yang semula Ny. Ong Ting Giok diganti dengan Tuan Ong Ting Giok dengan alasan karena Ny. Ong Ting Giok sudah meninggal dunia, maka gugatan perkara ini dialihkan kepada bekas suaminya yaitu Tuan Ong Ting Giok. Tergugat I dan II atau para tergugat mengajukan keberatan terhadap kedudukan kuasa penggugat, oleh karena terjadi diskualifikasi in person.

Keberatan tersebut berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 23 Januari 1971 Jo Pasal 123 HIR yang mengatur tentang surat kuasa khusus harus memenuhi syarat formulasi kumulatif yaitu harus menyebutkan identitas pihak penggugat dan pihak tergugat secara lengkap dan harus menyebutkan jenis dan macam obyek perkara secara jelas. Didalam gugatan (perubahan atau perbaikan surat gugatan) penggugat pada persidangan tanggal 6 September 2000 telah melakukan perubahan dengan mencantumkan Tergugat I (Andreas Wangisang) dan Tergugat II (Tn. Ong Ting Giok) sebagai pihak-pihak dalam perkara tersebut. Sebelum adanya perubahan sebagai Tergugat II adalah Ny. Ong Ting Giok sebagaimana dalam surat

kuasa khusus penggugat tanggal 16 Agustus 2000 tersebut. Dengan munculnya Tuan Ong Ting Giok sebagai pihak Tergugat II dalam perubahan atau perbaikan surat gugatan penggugat pada persidangan tanggal 6 September 2000 tersebut, namun sebaliknya Tergugat II (Tuan Ong Ting Giok) tidak tercantum dalam surat kuasa khusus tanggal 16 Agustus 2000 yang diberikan atau dibuat oleh penggugat.

Dengan demikian mengakibatkan surat kuasa tersebut menjadi cacat hukum, dan untuk itu dengan sendirinya kedudukan kuasa penggugat sebagai pihak formil mewakili pemberi kuasa menjadi tidak sah karena penerima kuasa telah bertindak melampaui kewenangan dalam pemberian kuasa dari pemberi kuasa (penggugat).

Sehubungan dengan perubahan surat gugatan tertanggal 19 Agustus 2000 yang semula gugatan ditujukan kepada Tergugat II yaitu Ny. Ong Ting Giok diganti menjadi Tuan Ong Ting Giok, maka dalam surat kuasa khusus penggugat tertanggal 16 Agustus 2000 kuasa penggugat tidak punya kewenangan. Disamping itu kuasa penggugat juga tidak diberi wewenang untuk menggugat Tuan Ong Ting Giok karena tidak adanya pemberian kuasa.

Jadi kuasa penggugat telah bertindak melampaui kewenangan yang diberikan pemberi kuasa (penggugat). Oleh karena ternyata maksud pemberi kuasa dari penggugat kepada kuasa hukumnya dalam surat kuasa khusus tertanggal 16 Agustus 2000 adalah untuk menggugat mantan suaminya yaitu Tuan Ong Ting Giok, maka tindakan kuasa hukum penggugat diluar maksud pemberian kuasa tersebut telah melebihi kewenangan yang berakibat batalnya surat gugatan tersebut. Hal inilah yang menjadi faktor penyebab diajukannya gugatan baru, karena kuasa hukum pihak penggugat telah melakukan kesalahan atau kelalaian yang menyebabkan batalnya surat gugatan. Oleh karena itu penggugat lalu mengajukan gugatan baru dengan perkara gugatan yang lebih sempurna.

3.3 Kajian

Nebis in idem, istilah latin ini sangat terkenal dan berarti "Tidak dua kali dalam perkara yang sama", maksudnya ialah, bahwa tidak dapat dilakukan sekali lagi tuntutan mengenai suatu kejadian yang telah memperoleh putusan Hakim yang bersifat tetap. Bahwa hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama. Ulangan dari tindakan itu tidak akan mempunyai akibat hukum (*nebis in idem*, Pasal 134 Rv). Jadi unsur *nebis in idem* itu adalah:

1. obyek tuntutan sama

Yang dimaksud bahwa obyek atau soal dari gugatan terdahulu sama dengan obyek atau masalah yang digugat sekarang.

2. alasan yang sama

Syarat kedua untuk adanya *nebis in idem* ini adalah alasan gugatan atau tuntutan adalah sama. Ini berarti dasar dari gugatan yang telah divonis dan putusannya telah mempunyai kekuatan hukum pasti, adalah sama dengan alasan gugatan yang diajukan kemudian.

3. subyek gugatan sama

Adapun yang dimaksud dengan subyek gugatan adalah para pihak dalam perkara tersebut, yakni pihak penggugat dan pihak tergugat. Subyek gugatan yang terkena asas *nebis in idem*, apabila pihak penggugat dulu dan sekarang adalah sama dan pihak tergugatnya juga demikian.

Bahwa gugatan yang baru yaitu bernomor 43/Pdt.G/2000/PN.Bdw. dapat diajukan oleh penggugat. Hal ini dapat dilakukan karena perkara terdahulu yaitu perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw belum mempunyai kekuatan hukum mutlak. Menurut pasal 1917 KUHPerdara bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusan.

Nebis in idem berarti tidak boleh, suatu perkara yang sama, yang sudah diputus, diperiksa dan diputus lagi untuk kedua kalinya (JCT. Simorangkir, cs. 1980; 108). Masalah *nebis in idem* diatur dalam pasal 1917 BW yang mengatakan, bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan tuntutan dan para pihaknya adalah sama.





IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan tersebut diatas, maka penyusun dapat menarik beberapa kesimpulan yang penting, yaitu:

1. terhadap perkara perdata yang masih dalam pemeriksaan di tingkat banding, selama perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum mutlak dapat diajukan gugatan baru yang obyek sengketa dan pihak-pihaknya sama. Hal ini berdasarkan pada pasal 1917 KUHPerdata bahwa kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusan.
2. faktor penyebab diajukannya gugatan baru pada kasus No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw. adalah karena kuasa hukum pihak penggugat telah melakukan kesalahan atau kelalaian yang berkaitan dengan subyek gugatan. Hal tersebut mengenai tidak adanya surat kuasa yang diberikan kepada kuasa penggugat untuk menggugat tergugat II, sehingga dalam hal ini kuasa penggugat telah bertindak melampaui kewenangan yang diberikan pemberi kuasa (penggugat). Inilah yang menyebabkan tidak diterimanya gugatan tersebut. Oleh karena itu penggugat lalu mengajukan gugatan baru dengan perkara gugatan yang lebih sempurna.

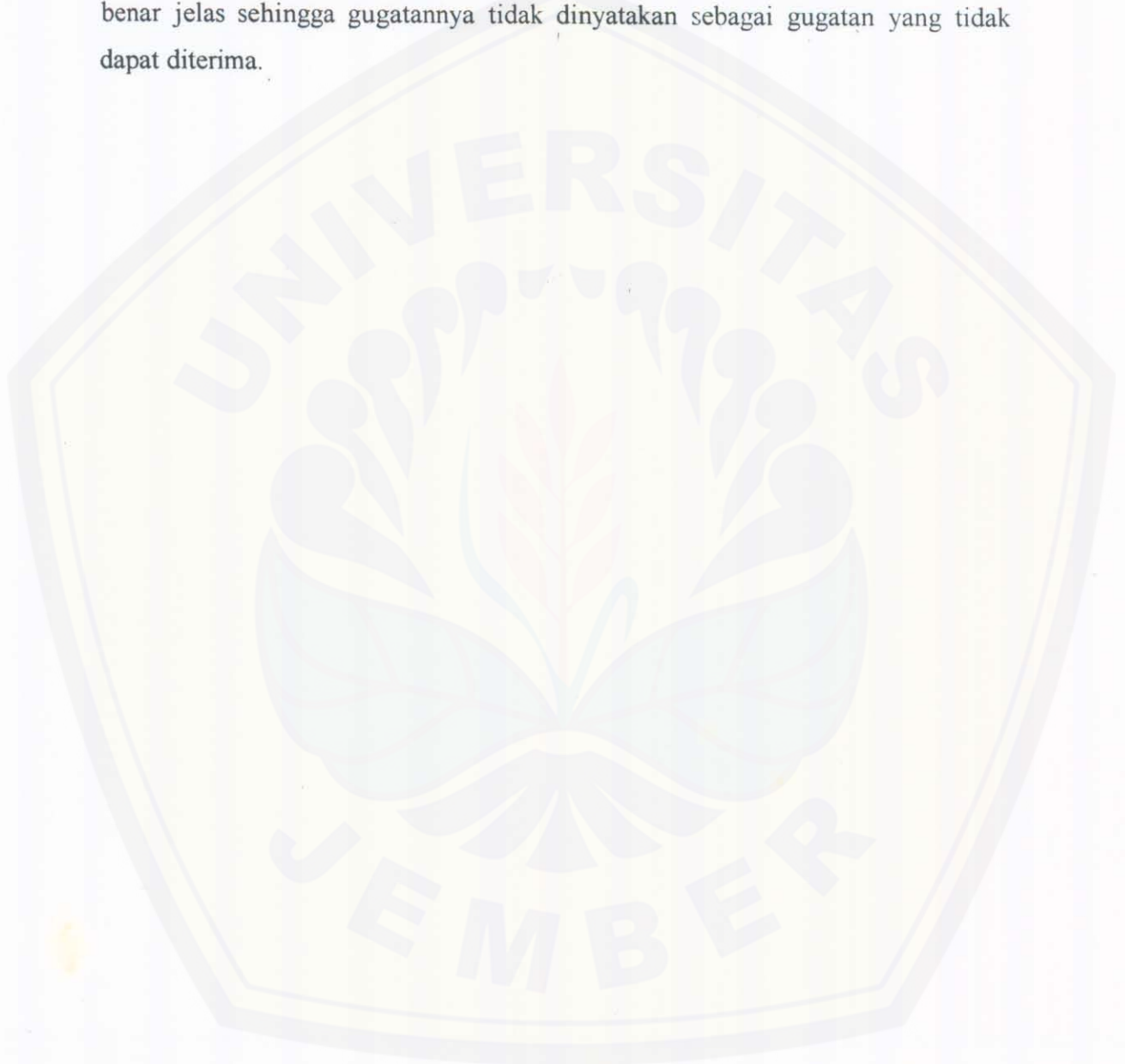
4.2 Saran

Saran yang dapat penulis berikan sehubungan dengan penulisan skripsi ini adalah:

1. diharapkan bagi pihak-pihak yang akan mengajukan gugatan hendaknya memenuhi prosedur yang ada yang sesuai dengan paraturan perundang-undangan

yang berlaku pada saat ini, sehingga ketertiban dan keamanan yangb kita harapkan dapat terwujud.

2. kepada pihak-pihak yang akan mengajukan surat gugatan hendaknya hati-hati dan teliti dalam pemberian surat kuasa untuk menguatkan gugatannya harus benar-benar jelas sehingga gugatannya tidak dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima.



DAFTAR PUSTAKA

- Darwan Prinst. 1996. *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Jakarta : Citra Aditya Bhakti
- JCT. Simorangkir. 1980. *Kamus hukum*, Jakarta : Aksarah Baru.
- Lilik Mulyadi. 1996. *Tuntutan Profesional Dalam Hukum Acara Perdata Pada Praktek Peradilan*, Jakarta : Djambatan
- M. Yahya Harahap. 1993. *Berbagai Permasalahan Formil Dalam Gugatan Perdata*, Faria Peradilan, Majalah Hukum IKAHI
- Philippus M. Hadjon. 1997. *Pengantar Hukum Administrasi*, Yogyakarta : Universitas Gajah Mada
- Retno Wulan Susantio. 1989, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung : Mandar Maju
- Sudikno Mertokusumo. 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jakarta: Liberty
- S. M. Amin. 1981, *Hukum Acara Pengadilan Negeri*, Jakarta : Pradnya Paramita



-----: P U T U S A N : -----

-----NOMOR: 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw.-----

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. -----

PENGADILAN NEGERI BONDOWOSO, yang memeriksa dan mengadili -----
perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan -----
putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

GUSAY AMAR, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan --

----- Inam Bonjol II/42 Bondowoso, yang dalam hal ini

----- bertindak melalui kuasa hukumnya bernama : ----

----- A N S O R I, S H, Pengacara/Penasehat Hukum ----

----- beralamat di Jalan Ijen 28/36 Sumbergading ----

----- Sukosari Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa ----

----- Khusus tertanggal 16 Agustus 2000, yang ----

----- selanjutnya disebut sebagai - PENGUGAT -

----- m e l a w a n : -----

1. ANDREAS WANGISANG, pekerjaan swasta, bertempat tinggal -

----- di jalan K.H Agus Salim No.27 Bondowoso sebagai

----- TERGUGAT I - ; -----

2. Tuan ONG TING GIOK, pekerjaan, pekerjaan swasta, ----

----- bertempat tinggal di jalan KH Agus Salim No. 27

----- Bondowoso, sebagai TERGUGAT II - ; -----

----- Kedua orang tersebut diwakili oleh kuasa ----

----- hukumnya bernama ENCIK IUKMANUL HAKIM, SH ----

----- Pengacara/Penasehat Hukum beralamat di jalan --

----- Manggar 1/16-Jember, berdasarkan surat kuasa --

----- Khusus masing-masing tertanggal 6 September 2000

----- dan 13 September 2000 ; -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Telah membaca surat - surat dalam perkara ini ; -----

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ; -----

TENTANG DUFUKNYA



-----: TENTANG DUDUKNYA PERKARA : -----

-----Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya
tertanggal 19 Agustus 2000 yang diterima dan didaftar di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso pada tanggal
22 Agustus 2000 dibawah register perkara Nomor: 30/Pdt.G/--
2000/PN.Bdw.- telah mengajukan gugatan yang berbunyi
sebagai berikut: -----

Yang bertanda tangan dibawah ini kami : -----

ANSORI, SH, Pengacara Praktek yang beralamat di Jl. Ijen
----- 28/36 Sumbergading, Sukosari Bondowoso. -----

Berdasarkan Surat kuasa khusus tertanggal 16 Agustus 2000 -
bertindak untuk dan atas nama : -----

GUSAY AMAR, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan --
----- Imam Bonjol II/42 Bondowoso; -----

Selanjutnya mohon disebut sebagai - PENGGUGAT - ; -----

Rahwa dengan ini Penggugat hendak menggugat orang yang --
bernama : -----

1. ANDREAS WANGISANG, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal -
----- di Jalan KH Agus Salim 27 Bondowoso. -----

2. NY. ONG TING GIOK, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal -
----- di Jalan KH Agus Salim No.27 Bondowoso; -----

Selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT I dan TERGUGAT II
atau lebih singkatnya mohon disebut sebagai -PARA TERGUGAT-

Adapun gugatan ini didasarkan atas peristiwa dan kejadian -
sebagai berikut : -----

- Bahwa benar, Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan
bangunan rumah yang terletak di jalan Agus Salim No. 27 -
Bondowoso, sesuai dengan Sertifikat Hak milik/ SHM No.387,
GS.5567, luas 610 M², dengan batas-batas sebagai berikut:

U T A R A : Tanah dan bangunan milik Tomi Jon Toh ; --

TIMUR



U t i m u r : Jalan KH. Wahid Hasyim ; -----
S e l a t a n : Tanah dan bangunan milik Gusay Amar ; -----
B a r a t : Tanah dan bangunan milik P.Nasrin' ; -----

Selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK SENGKETA

-Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terjadi hubungan -
sewa menyewa terhadap objek sengketa, dimana objek sengketa -
tersebut disewakan terhadap tergugat dan sejak itu Tergugat -
menempati objek sengketa ; -----

-Bahwa hubungan sewa menyewa tersebut berjalan lancar, tidak
ada persoalan apa-apa sampai pada tahun 1975 ; -----

-Bahwa kemudian pada awal tahun 1975 yaitu sekitar bulan --
Januari, ternyata rumah dan toko sengketa diketahui tutup -
dan kosong, bahkan Tergugat I tidak lagi membayar uang ---
sewanya ; -----

-Bahwa benar, sejak Januari 1975 atau setelah berakhirnya -
masa sewa, Penggugat selaku pemilik yang sah atas objek --
sengketa, tidak pernah menyewakan lagi kepada pihak lain -
termasuk pada para Tergugat, dan juga tidak pernah menerima -
uang sewa lagi dari para Tergugat ; -----

-Bahwa meskipun masa sewanya berakhir Tergugat I tidak ----
mengembalikan objek sengketa dan juga tidak memperpanjang -
masa sewanya terhadap penggugat, namun demikian objek ----
sengketa tetap dikuasai dan ditempatinya ; -----

↳ Bahwa bahkan untuk kepentingan usahanya dan kebutuhannya -
sendiri dan keluarganya, Tergugat I telah menambah aliran-
listrik dan memasang aliran Telepon tanpa sepengetahuan -
dan seijin Penggugat selaku pemilik yang sah atas objek --
sengketa, dan ketika terjadi pelebaran jalan pada tahun --
1979 objek sengketa terkena pemotongan jalan, Dan pada ---
waktu itu Tergugat I mengambil kesempatan merubah bentuk -

BANGUNAN



bangunan rumah dan Toko menjadi bangunan rumah tangga biasa
serta menambah dan mengurangi kamar yang ada tanpa seijin -
dan sepengetahuan Penggugat ; -----

-Bahwa kemudian Tergugat meninggalkan objek sengketa yaitu :
berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala Desa Blindungan --
tertanggal 4 Januari 1977, menyatakan Andreas Wangisang ---
sekeluarga telah pindah ke Malang dan meninggalkan kota ---
Bondowoso sejak tanggal 31 Juli 1976 berdasarkan Buku ----
Register Desa No.79/III/DS/IV/1976, dan objek sengketa ----
dioperkan pada Tergugat II tanpa seijin dan sepengetahuan -
Penggugat ; -----

-Bahwa benar, ternyata objek sengketa oleh Tergugat I -----
dioperkan/dialihkan pada Tergugat II tanpa sepengetahuan ---
dan seijin Penggugat selaku pemilik yang sah atas objek ---
sengketa tersebut ; -----

-Bahwa pada dasarnya seseorang yang akan mengoperkan ataupun
menempati objek yang disewa, harus ada ijin dari pemilik ---
serta harus ada surat ijin penghuni yang diberikan oleh ---
Kantor Urusan Perumahan pada waktu itu, oleh karenanya ----
perbuatan para Tergugat melanggar Ketentuan Undang-Undang -
Perumahan serta pasal 1548 KUH Perdata tentang perjanjian -
sewa menyewa ; -----

Bahwa kemudian karena keadaan objek sengketa sudah berubah-
dan yang menempati serta menguasainya juga orang lain/T.II=-----
bahkan tidak ada pembayaran sewa lagi, maka Penggugat pada-
tahun 1977 mengajukan permohonan kepada Bupati Kepala Daerah
Tingkat II Bondowoso, bagian Perumahan untuk mengosongkan --
objek sengketa untuk dimanfaatkan sendiri ; -----

-Bahwa benar, setelah Penggugat mengajukan permohonan -----
tersebut pada tanggal 17 Nopember 1976 Tergugat I -----

MENYERAHKAN



menyerahkan/menitipkan uang sewa yang selama itu telah
terbayar yaitu dari sejak Th. 1975 s/d Desember 1976 pada
Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kondowoso, namun -----
pembayaran ditolak oleh Penggugat; -----
-Bahwa untuk selanjutnya Tergugat tetap menitipkan uangnya
sewa melalui Panitera Pengadilan Negeri maupun langsung --
melalui kiriman wesel Pos, namun Penggugat menolak dan ---
tetap tidak mau menerima uang sewa tersebut, karena sejak
para Tergugat menempati dan menguasai objek sengketa tanpa
ijin serta tanpa membayar uang sewa, Penggugat menganggap
perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mengikat keduanya,
karena tidak ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya; ----
sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320^W tentang syarat ---
sahnya perjanjian karena sewa menyewa merupakan perjanjian
konsensual (Pasal 1548 KUH Perdata) ✓ -----
-Bahwa perbuatan para Tergugat mengoperkan, menguasai dan -
menempati objek sengketa tanpa ijin dan tanpa membayar ---
uang sewa adalah perbuatan secara melawan hukum dan tanpa-
dasar hak yang sah, sehingga atas perbuatannya itu sangat-
merugikan penggugat ; -----
-Bahwa benar, perbuatan para Tergugat merupakan perbuatan -
melawan hukum dan merugikan, karena jika disewakan -----
penghasilan satu tahun sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta
rupiah), sedangkan objek sengketa telah dikuasai dan ----
ditempati secara melawan hukum sejak thun 1975 sampai ----
sekarang, sehingga kerugian yang diderita Penggugat lebih-
kurang sebesar Rp. 5.000.000,- x 25 Th = Rp. 125.000.000,-
(seratus dua puluh lima juta rupiah), yang harus dibayar
oleh para Tergugat secara tanggung renteng, seketika setelah
putusan berkekuatan hukum tetap; ✓ -----

BAHWA UNTUK



- Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti rugi tersebut, mohon dapatnya harta para Tergugat, baik harta bergerak maupun tidak bergerak yang diperkirakan cukup untuk menjamin tuntutan ganti rugi dari penggugat itu dapatnya disita jaminan ; -----

- Bahwa Penggugat merasa khawatir selama pemeriksaan berlangsung para Tergugat akan memindah tangankan objek sengketa pada pihak lain, karena itu dalam perkara ini mohon terhadap objek sengketa diletakkan penyitaan lebih dahulu ; -----

- Bahwa setelah memperhatikan perbuatan para tergugat dalam menguasai objek sengketa secara melawan hak, dan atau akibat perbuatan melawan hak dari gugatan ini dilandasi dengan alat bukti otentik, karena itu mohon dapatnya Pengadilan Negeri Bondowoso menyatakan, bahwa Putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dari para tergugat ; -----

- Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini, wajarlah jika penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Bondowoso untuk membebani para tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per hari, setiap keterlambatan para tergugat lalai melaksanakan bunyi putusan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;

- Bahwa berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan seperti diuraikan diatas, bersama ini Penggugat melalui Kuasanya, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso Cq Ketua Majelis Hakim untuk memberikan Putusan : -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa objek sengketa adalah benar-benar milik Penggugat, yang sejak Januari 1975 tidak pernah disewakan lagi kepada pihak lain, termasuk kepada para Tergugat ; -----

3. MENYATAKAN



3. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan para Tergugat mengalihkan (oper alih) menempati, menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum ; -----
4. Menghukum Tergugat II beserta seluruh keluarganya dan siapa saja yang memperoleh hak dari mereka, untuk mengosongkan objek sengketa dari segala hak dan harta benda mereka kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, yang pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan aparat keamanan (Polisi) setempat ; -----
5. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebagai ganti rugi penghasilan sewa objek sengketa sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah) dan atau sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per tahun, terhitung sejak perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bondowoso sampai dikembalikannya objek sengketa pada Penggugat ; -----
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat uang paksa sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan para tergugat lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ; -----
7. Menyatakan sah dan berharga siti jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bondowoso, terhadap harta milik para tergugat ; -----
8. Menyatakan sah dan berharga penyitaan lebih dahulu (Conservatoir Beslaag), terhadap objek tanah -----
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding para tergugat ; -----



10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;--

Dan atau : Jika berpendapat lain, mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bondowoso, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, penggugat datang menghadap kuasa hukumnya ANSORI, SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Agustus 2000, Demikian pula Tergugat-tergugat datang menghadap kuasa hukumnya ENCIK IUKMANUL HAKIM, SH, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 September 2000 dan tanggal 13 September 2000 ;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan berlangsung yakni pada hari sidang kedua tanggal 6 September 2000, Kuasa hukum Penggugat di muka sidang mengadakan perubahan/ perbaikan surat gugatan yaitu antara lain mengganti Tergugat II yang semula NY. ONG TING GIOK diganti dengan Tuan ONG TING GIOK dengan alasan karena NY.ONG TING GIOK sudah meninggal dunia, maka gugatan perkara ini dialihkan kepada bekas suaminya yaitu Tuan ONG TING GIOK, sehingga para pihak dalam perkara ini :

- Semula : GUSAY AMAR sebagai Penggugat
 melawan
 1. ANDREAS WANGISANG, sebagai Tergugat I ;
 2. NY.ONG TING GIOK, sebagai Tergugat II ;

- Menjadi : GUSAY AMAR, sebagai Penggugat,
 melawan
 1. ANDREAS WANGISANG sebagai Tergugat I ;
 2. Tuan ONG TING GIOK, sebagai Tergugat II ;

MENIMBANG



----- Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bondowoso yang bersidang dengan susunan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua balah pihak akan tetapi tidak berhasil, -- oleh karena itu maka pemeriksaan perkara ini dilangsungkan dengan diawali pembacaan surat gugatan tersebut diatas yang isinya tetap dipertahankan penggugat ; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat-tergugat memberi jawaban sebagai berikut : -----

Bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dan II/Para Tergugat dalam perkara Nomor : 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw.--, dengan ini hendak menghaturkan Jawaban Pertamanya berikut Gugat Balik atas gugatan Penggugat tertanggal 19 Agustus 2000, dengan uraian sebagai berikut ; -----

I. DAIAM KONPENSI : -----

A. DAIAM EKSEPSI : -----

1. Bahwa, Tergugat I dan II/Para Tergugat mengajukan keberatan terhadap kedudukan kuasa Penggugat, oleh karena terjadi diskualifikasi in person ; -----

Bahwa keberatan tersebut berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 23 Januari 1971 Jo-Pasal 123 HIR yang mengatur tentang Surat Kuasa Khusus harus memenuhi syarat Formulasi Kumulatif, yaitu : -----

-Harus menyebutkan identitas Pihak Penggugat dan Tergugat secara lengkap ; -----

-Harus menyebutkan jenis dan macam objek perkara secara jelas. -----

Bahwa oleh karena dalam gugatan (perubahan/perbaikan surat gugatan) Penggugat dalam persidangan pada tanggal 6 September 2000, Penggugat telah melakukan-

PERUBAHAN



perubahan dengan mencantumkan Tergugat I (Andreas Wangisang) dan Tergugat II (Tn.Ong Ting Giok) sebagai pihak dalam perkara tersebut, sedangkan sebelumnya sebagai Tergugat II adalah NY. ONG TING GIOK sebagaimana dalam Surat kuasa Khusus Penggugat tertanggal 16 Agustus 2000, maka dengan demikian mengakibatkan Surat Kuasa Khusus tidak memenuhi syarat formil , sebab nama dan identitas Tergugat II (Tuan Ong Ting Giok) tidak tercantum dalam Surat Kuasa-khusus Penggugat tanggal 16 Agustus 2000 tersebut ; ~~sehingga~~, dengan munculnya Tuan Ong Ting Giok sebagai pihak Tergugat II dalam perubahan/perbaikan surat-gugatan Penggugat pada persidangan tanggal 6-September 2000 tersebut, namun -- sebaliknya Tergugat II (Tn.Ong Ting Giok) tidak tercantum dalam surat Kuasa khusus tanggal 16 Agustus 2000 yang diberikan/dibuat oleh Penggugat, sehingga dalam hal demikian mengakibatkan Surat Kuasa tersebut menjadi cacat hukum, dan untuk itu dengan sendirinya kedudukan kuasa Penggugat sebagai pihak formil mewakili Pemberi Kuasa menjadi tidak sah karena Penerima kuasa telah bertindak melampaui kewenangan dalam pemberian kuasa dari Pemberi Kuasa (Penggugat) .

2. Bahwa, pada tahun 1975 Goesay Amar (sekarang Penggugat) melalui kuasanya Mohammad Amar, selanjutnya disebut sebagai Pemohon pernah mengajukan permohonan kepada Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Bondowoso (Surat Permohonan tertanggal 19 Desember 1975) yang bermaksud memohon kembalinya bangunan/rumah terletak di jalan Kili Asu Salim No.27 Bondowoso, yang berdiri diatas tanah sebagai tercantum dalam Setifikat No.387/Blindungan Bondowoso milik Goesay Amar (sekarang Penggugat) terhadap Andreas Wangisang (sekarang Tergugat I) sebagai



Rahwa, dalam permohonan Pemohon tersebut (sekarang Pengugat) telah diputus oleh Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Dati II Bondowoso dalam surat Keputusannya tertanggal 24 Nopember 1981, Nomor : KPTS.02/SK/KUP/ 1981- yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MEMUTUSKAN :

PERTAMA :

Menolak permohonan Pemohon Sdr.Mohammad Amar selaku pemegang kuasa Coesay Amar untuk menghentikan hubungan sewa menyewa perumahan miliknya yang terletak di Jl. K.H Agus Salim No.27 Bondowoso, terhadap penyewanya Andreas Wangisang beserta keluarganya ;

KEDUA :

Menetapkan masih berlakunya hubungan sewa menyewa perumahan Jl.KH Agus Salim No.27 antara Sdr.Andreas Wangisang dan Mohammad Amar selaku pemegang kuasa dari Coesay Amar ;

KETIGA :

Terhadap Surat Keputusan ini oleh yang bersangkutan dapat dimintakan Banding secara tertulis kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bondowoso dalam batas waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal diterimanya Surat Keputusan ini dan tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Dati II Bondowoso ;

KEEMPAT :

dst.

Rahwa, terhadap keputusan Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Bondowoso tersebut, Pemohon (Coesay Amar) tidak mengajukan upaya hukum(Banding dan sebagainya), sehingga Keputusan Kantor Urusan Perumahan

KABUPATEN



Kabupaten Daerah Tingkat II Bondowoso tertanggal 24 November 1981 No.KPTS-02/S.K/KUP/1981 telah mempunyai kekuatan hukum tetap/;

Bahwa, keputusan Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Bondowoso adalah mempunyai kekuatan berlaku sama dengan Keputusan Pengadilan ;

Bahwa, ternyata obyek/sasaran maupun Subyek dari sengketa perumahan sebagaimana dalam surat keputusan kantor Urusan Perumahan Kabupaten Dati-II Bondowoso tanggal 24 Nopember-1981, Nomor : KPTS-02/S.K/KUP/1981 tersebut diatas adalah sama dengan objek sasaran serta Subjek dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw.-, yaitu sama-sama mengenai sengketa sebuah bangunan rumah terletak di Jl.KH Agus Salim No. 27 - Bondowoso, yang berdiri diatas tanah sebagai mana tercantum dalam Sertifikat No.387/Blindungan Pondowoso, sehingga berlaku azas " Nebis In Idem (Vide Jurisprodensi Tetap Mahkamah Agung RI, putusan tanggal 10 Maret 1983, Nomor 1149 K/Sip/1983 yang pada pokoknya menyatakan ; " Dua perkara yang hakekatnya sasarnya sama berlaku azas Nebis In idem ") ;

3. Bahwa, Penggugat telah salah/keliru dalam mencantumkan batas-batas-batas dari objek sengketa maupun luasnya, seperti tercantum dalam dalil gugatan Penggugat, yaitu sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM No.387, GS 5567, luas 610 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- U t a r a : Tanah dan bangunan milik Tomi Ion Toh ;
- T i m u r : Jalan K.H Agus Salim ;
- S e l a t a n : Tanah dan bangunan milik Gusay Amar ;
- B a r a t : Tanah dan bangunan milik P.Nasrin ;

BAHWA, YANG



Bahwa, yang benar objek sengketa yang dimaksud adalah sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di jalan K.H --

Agus Salim No. 27 Bondowoso, seluas ± 90 M2, yaitu sebagian dari tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik SHM No.387, GS.5567, luas 610 M2 dengan batas-batas : -----

- U t a r a : Tanah/bangunan milik Tommy Lontoh ; ---
- T i m u r : Jalan K.H Agus Salim ; -----
- Selatan : Tanah/bangunan milik Gusay Amar ; ----
- B a r a t : Tanah milik P.Nasrin ; -----

Bahwa, adalah kabur dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan identitas objek sengketa sebagaimana yang terurai dalam ---- gugatannya, karena tidak sesuai dengan fakta/kenyataan yang sebenarnya, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat ---- bersifat " Obscur Libellum " : -----

Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat kabur, maka sudah ---- sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

Maka, berdasarkan hal-hal terurai diatas, Para Tergugat --- mohon agar Pengadilan Negeri Bondowoso melalui Yth. Majelis-Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut : -----

- ✓ Menyatakan gugatan Penggugat Nebis In Idem ; -----
- ✓ Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya ---- tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Namun, apabila Pengadilan Negeri Bondowoso berpendapat lain bersama ini Para Tergugat menghaturkan Jawaban dalam bab -- pokok Perkara yang terurai sebagai berikut : -----

B. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa, terlebih dahulu Para Tergugat mohon agar segala - hal yang terurai sebagai dalil dalam bab Eksepsi ----- tersebut diatas dianggap sebagai terulang kembali dan --

BERLAKU



berlaku sebagai dalil-dalil dalam bab pokok perkara ini ;

2. Bahwa, Para Tergugat menyatakan menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan Penggugat, terkecuali yang akan diakui kebenarannya, sepanjang ada relevansinya ;

3. Bahwa, benar Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Jl. K.H Agus Salim No.27 Bondowoso seluas ± 90 M2 (bukan 610 M2) sedangkan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah tersebut adalah milik Tergugat I yang dibangun sekitar tahun 1967 ;

Bahwa, sebidang tanah tersebut diatas, adalah merupakan sebagian dari sebidang tanah seluas 610 M2, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik SHM No.387/Blindungan Bondowoso dengan batas-batas :

- U t a r a : Tanah/bangunan milik Tommy Lontoh.
- T i m u r : Jalan K.H Agus Salim ;
- S e l a t a n : Tanah/bangunan milik Gusay Amar ;
- B a r a t : Tanah milik P.Nasrin.

4. Bahwa, adalah benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan hubungan hukum berupa hubungan sewa menyewa terhadap sebuah bangunan rumah yang berdiri diatas tanah seluas ± 90 M2 (sebagian dari tanah seluas 610 M2) seperti tercantum dalam Sertifikat Hak milik/SHM No.387/Blindungan Bondowoso, atau setempat dikenal dengan jalan K.H Agus Salim No.27 Bondowoso, hal mana hubungan sewa menyewa tersebut dilakukan sejak sekitar bulan Desember 1966, yang saat ini tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi objek/ barang sengketa ;

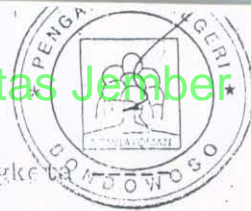
5. Bahwa, adalah tidak benar dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa sejak awal tahun 1975 rumah dan toko sengketa diketahui tutup dan kosong, bahkan

TERGUGAT I



Tergugat I tidak lagi membayar uang sewanya ; ---
Bahwa, adalah bertentangan, dalil gugatan Penggugat
tersebut diatas apabila dikaitkan dengan dalil Penggugat -
pada halaman 3 alinea 4, yang pada pokoknya menyatakan ---
" Tergugat I menyerahkan/menitipkan uang sewa - sewa
yang selama itu belum terbayar yaitu sejak tahun 1975 s/d-
Desember 1976 pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri ----
Bondowoso ", se hingga dalil-dalil gugatan Penggugat
tersebut antara satu dengan yang lain bertentangan, oleh -
karena itu Para Tergugat tidak perlu meanggapinya lagi ;--
Bahwa, Tergugat I sampai dengan sekarang masih tetap ----
membayar uang sewanya kepada Penggugat yang dikirim melalui
Pos Wesel ; -----
6. Bahwa, mengenai Penambahan aliran listrik pada objek ----
sengketa memang pernah dilakukan oleh Tergugat I, hal ini-
dilakukan karena liran listrik yang ada pada saat itu ----
sangat minim sehingga tidak mencukupi kebutuhan dalam usaha
yang dilakukan Tergugat I, namun adalah tidak benar apabila
hal ini dilakukan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat
melainkan sudah ada persetujuan secara lisan dari Penggugat;
Bahwa, adalah tidak benar apabila Tergugat I telah memasang
aliran Telepon pada objek sengketa sebab Tergugat I tidak-
pernah memasang aliran Telepon yang terbukti hingga saat -
ini tidak pernah ada ; -----
Bahwa, adalah tidak benar apabila pada tahun 1979, objek -
sengketa terkena pemotongan jalan, sebab pada tahun 1979 -
tidak pernah terjadi pemotongan jalan disepanjang jalan -
KH Agus Salim, khususnya disekitar lokasi objek sengketa ;
Bahwa, mengenai pelebaran jalan yang terjadi di sepanjang
jalan K.H Agus Salim, termasuk lokasi obyek sengketa ----

SEHINGGA



sehingga menyebabkan berkurangnya luas obyek sengketa semula seluas \pm 100 M2 kemudian menjadi 90 M2 hal ini pernah terjadi dan dilakukan oleh Proyek Pelebaran Jalan Daerah -- Kabupaten Bondowoso pada tahun 1967/ 1968 ; -----

Bahwa, pada saat terjadi pelebaran jalan sekitar pada tahun 1967/1968 yang menyebabkan terpotongnya sebagian tanah sengketa, pada saat itu pula secara bersamaan dan dengan -- sepengetahuan serta seijin Penggugat, Tergugat I telah ---- melakukan perbaikan dengan membangun kembali bangunan rumah dalam bentuk permanen diatas tanah obyek sengketa yang ---- semula berupa bangunan rumah yang sangat sederhana (bangunan rumah dari papan) ; -----

Bahwa, adalah wajar apabila bangunan rumah sengketa mengalami perubahan bentuk secara total, yaitu dari bentuk ---- bangunan rumah sangat sederhana (dari papan) sebelum ---- Tergugat I menempati, kemudian mengalami perubahan total -- dalam bentuk bangunan rumah permanen sejak dan setelah ---- Tergugat I menempati/menyewanya, sedangkan seluruh biaya -- membangun kembali rumah sengketa adalah dari Tergugat I --- dengan Tergugat II ; -----

7. Bahwa, adalah tidak benar dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala - Desa Blindungan tanggal 4 Januari 1977, Tergugat I ----- sekeluarga telah pindah ke Malang dan meninggalkan kota --- Bondowoso sejak tanggal 31 Juli 1976, berdasarkandst; Bahwa, hingga saat ini Tergugat I belum pernah pindah dan - ternyata sampai saat ini Tergugat I masih tercatat sebagai penduduk tetap Desa/Kelurahan Blindungan Bondowoso serta -- tercatat sebagai penghuni rumah yang terletak di jalan ---- K.H Agus Salim No.27 Bondowoso, hal ini dikuatkan pula oleh

KETERANGAN



Keterangan Penggugat yang mencantumkan identitas Tergugat I
tertera dalam gugatannya (termasuk Tergugat II) tertanggal

19 Agustus 2000 dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Pdw di --
Pengadilan Negeri Bondowoso ; -----

Bahwa berdasarkan data penghuni dari rumah/obyek sengketa -- --
yang terletak di Jl. K.H Agus Salim No.27 Bondowoso, bukanlah
Tergugat I saja melainkan Tergugat I beserta keluarganya -
(termasuk Tergugat II) hal mana dapat Para Tergugat -----
buktikan dengan Daftar Kartu Susunan Keluarga penduduk Desa/
Kelurahan Blindungan Bondowoso ; -----

8. Bahwa, adalah benar Penggugat melalui kuasanya pernah menga-
jukan permohonan kepada Kantor Urusan Perumahan Kabupaten -
Daerah Tingkat II Bondowoso, sebagaimana surat permohonan -
tanggal 19 Desember 1975 yang bermaksud memohon kembalinya-
rumah di Jl. K.H Agus Salim No.27 Bondowoso, terhadap -----
penyewanya Sdr. Andreas Wangisang selagai Termohon (sekarang
Tergugat I), akan tetapi dalam permohonan tersebut telah -
diputus oleh Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Dati II ----
Bondowoso, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan
Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Bondowoso, Nomor : --
KPTS-02/S.K/KUP/1981, tertanggal 24 Nopember 1981, yang ---
amarnya antara lain berbunyi : -----

----- : M E M U T U S K A N : -----
P E R T A M A : -----

Menolak permohonan Pemohon Sdr. Mohammad Amar selaku pemegang
kuasa Coesay Amar untuk menghentikan hubungan sewa menyewa-
perumahan miliknya yang terletak di jalan K.H Agus Salim --
No.27 Bondowoso terhadap penyewanya Andreas Wangisang -----
beserta keluarganya ; -----

K E D U A : -----

MENETAPKAN



Menetapkan masih berlakunya hubungan sewa menyewa
 Jl. K.H Agus Salim No.27 Bondowoso antara Sdr.Andreas
 Wangisana dan Mohammad Amar selaku pemegang kuasa dari ----
 Goesay Amar ; ----- dst ;
 Bahwa, dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor-
 Urusan Perumahan Kabupaten Dati II Bondowoso tersebut, ----
 ternyata terbukti-bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I-
 telah melakukan/mengadakan hubungan hukum sewa menyewa atas
 sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. K.H Agus Salim -
 No.27 Bondowoso, yang terhutang sejak tahun 1975 hingga ---
 sekarang ; -----

9. Bahwa, adalah tidak beralasan dalil gugatan Penggugat yang -
 pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan
 perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, --
 yaitu dengan menguasai dan menempati obyek sengketa tanpa -
 izin dst ; -----

Bahwa, tindakan Para Tergugat dengan menguasai dan menempati
 bangunan rumah terletak di Jl. K.H Agus Salim No. 27 -----
 Bondowoso sebagai obyek sengketa adalah tindakan yang sah -
 dan dibenarkan oleh/menurut hukum, sebab hal ini telah ----
 dikuatkan dan dibenarkan berdasarkan Keputusan dari Kepala-
 Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Dati II Bondowoso, -----
 tertanggal 24 Nopember 1981 Nomor : KPTS-02/S.K/KUP/1981, -
 sehingga penguasaan dan penempatan bangunan/rumah sengketa-
 oleh Para Tergugat beserta keluarganya sudah didasarkan ---
 dengan alas hak dan ketentuan hukum yang berlaku ; -----

10. Bahwa, selanjutnya Para Tergugat tidak akan dan tidak perlu
 menanggapi dalil gugatan Penggugat yang lain, dan -----
 selanjutnya pula Para Tergugat menyatakan menolak dalil ---
 gugatan Penggugat selebihnya ; -----

BAHWA, PARA



Bahwa, Para Tergugat melalui Jawaban Pertamanya, mengajukan jawaban dalam konpensi juga akan mengajukan Gugat Balik/Rekonpensi sebagaimana yang akan terurai --- dibawah ini ; -----

II. DAJAM REKONPENSI : -----

1. Bahwa , dalam bab Konpensi terdahulu semula sebagai --
Penggugat I dan II/Para Tergugat, selanjutnya dalam bab
Rekonpensi ini mohon disebut sebagai " Penggugat I dan
II dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi --
(Penggugat I dan II Dr/Para Penggugat Dr), semula --
sebagai Penggugat dalam Konpensi, selanjutnya dalam --
Rekonpensi ini mohon disebut sebagai Tergugat dalam --
Rekonpensi/Tergugat D R ; -----
2. Bahwa, segala hal ikhwal yang telah terurai dalam bab-
Konpensi (bagian Eksepsiden Pokok Perkaranya) -----
tersebut diatas, mohon dianggap sebagai terulang ----
kembali dan sekaligus berlaku sebagai dalil dalam bab-
Rekonpensi ini ; -----
3. Bahwa, Penggugat I dr telah mengadakan hubungan hukum-
dengan Tergugat dr berupa hubungan sewa menyewa -----
terhadap sebuah bangunan rumah terletak di Jl. K.H ---
Agus Salim No. 27 Bondowoso yang berdiri diatas -----
sebidang tanah seluas \pm 90 M2 adalah merupakan sebagian
dari tanah seluas 610 M2 sebagaimana tertulis dalam ---
Sertifikat Hak milik/SHM No. 387/Blindungan Bondowoso, -
dengan batas-batas : -----
- U t a r a : Tanah/bangunan milik Tommy Iontoh.
- T i m u r ; Jalan K.H Agus Salim. -----
- Selatan : Tanah/bangunan milik Gusay Amar .-
- B a r a t : tanah milik P.Nasrin. -----

SELANJUTNYA



selanjutnya bangunan rumah tersebut diatas mohon disebut sebagai " Barang Sengketa dalam Rekonpensi " ;

4. Bahwa, hubungan sewa menyewa yang dilakukan oleh Penggugat I dR dengan Tergugat dR dimulai sejak Desember 1966 yang hingga kini masih tetap berjalan ; -----

Bahwa, sebelum terjadi hubungan sewa menyewa tersebut --- obyek sengketa masih berupa bangunan rumah sederhana, --- yaitu terbuat dari papan/kayu biasa, namun sejak setelah terjadi hubungan sewa menyewa antara Penggugat I dR dengan Tergugat dR menempati rumah/Barang Sengketa tersebut Para Penggugat dR lah yang merawat dengan baik, karena Para -- Penggugat dR sama-sama sebagai penghuninya, beserta ----- keluarganya ; -----

5. Bahwa, pada saat terjadi pelebaran jalan, di jalan ----- K.H Agus Salim termasuk dilokasi Barang Sengketa dan ----- sekitarnya yang terkena pemotongan bagian depan rumah/ -- barang sengketa, pada saat itu pula Penggugat I dR dengan bantuan Penggugat II dR melakukan perbaikan dengan ----- membangun kembali secara keseluruhan, sehingga perbaikan rumah tersebut menjadikan Barang sengketa berbentuk ----- bangunan rumah permanen ; -----

Bahwa, perbaikan rumah/Barang Sengketa tersebut oleh ----- Penggugat I dR didasarkan atas sepengetahuan, seijin ----- dan persetujuan secara lisan dari Tergugat dR selaku ----- pemilik tanahnya ; -----

6. Bahwa seluruh biaya dalam perbaikan/membangun kembali --- Barang sengketa tersebut dikeluarkan atas biaya dari ---- Penggugat I dR dan dibantu oleh Penggugat II dR, yang --- pada saat itu pembiayaannya mencapai senilai emas 1(satu) Kilogram (1 Kg), dan apabila pada saat ini dikurs dengan nilai rupiah berkisar Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rp);

BAHWA, ADAJAH



Bahwa, adalah sudah sewajarnya apabila Tergugat dR. ingin meminta kembali barang sengketa dengan jalan memutuskan atau menghentikan hubungan sewa menyewa antara Penggugat I dR. dengan Tergugat dR, dalam hal ini Para Penggugat dR akan menuntut kepada Tergugat dR untuk mengembalikan sejumlah nilai dari harga barang sengketa, yaitu sejumlah ----- Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) ; -----
 Maka, berdasarkan hal ikhwal yang telah terurai diatas, - Para Penggugat dR mohon kehadiran Yth . Majelis Hakim --- agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut : -----

I. DALAM KONPENSI : -----

Dalam Eksepsi : -----

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat Nebis in idem ; -----

Dalam pokok Perkara : -----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau -----
 setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

II. DALAM REKONPENSI . : -----

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat dR untuk -----
 seluruhnya ; -----
- Menyatakan bangunan rumah yang terletak di jalan.K.H Agus-Salim No.27 Bondowoso sebagai barang sengketa -
 adalah milik Para Penggugat dR ; -----
- Menghukum Tergugat dR untuk membayar kepada Para ---
 Penggugat dR pengembalian harga/nilai bangunan ----
 rumah sebagai barang sengketa senilai Rp. 70.000.000,-
 (tujuh puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika.

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : -----

Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam ----

REKONPENSI



Rekomendasi untuk membayar sepala biaya yang timbul dalam perkara ini. -----

----- Menimbang, bahwa kejadian-kejadian yang termuat ----- dalam berita acara sidang yang tidak teruraikan diatas ----- mohon dianggap termuat disini sebagai kesatuan yang tidak ----- terpisahkan ; -----

----- : TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM : -----

----- Menimbang, bahwa surat gugatan penggugat adalah ----- sebagaimana tersebut diatas ; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut tergugat ----- termuat sebelum menjawab pokok perkaranya telah mengajukan ----- eksepsi yang isinya antara lain keberatan atas kedudukan ----- kuasa hukum penggugat karena terjadi "diskualifikasi in ----- person" sehubungan dengan perubahan/perbaikan surat ----- gugatan tertanggal 19 Agustus 2000 yang semula gugatan ----- ditubuhkan kepada tergugat II. NY.ONG TING GIOK diganti ----- menjadi Tuan.ONG TING GIOK, dimana dalam surat kuasa khusus ----- penggugat tertanggal 16 Agustus 2000 kuasa penggugat tidak ----- punya kewenangan dan tidak diberi wewenang untuk menggugat ----- Tuan ONG TING GIOK, jadi Kuasa Penggugat telah bertindak ----- malampaui kewenangan yang diberikan pemberi kuasa (Penggugat) ; -----

----- Menimbang, bahwa Eksepsi tergugat-tergugat tersebut ----- diatas adalah " Eksepsi diskualifikator " termasuk "eksepsi ----- prosekuit" yang dapat diputus sebelum memeriksa pokok ----- perkara ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena ternyata maksud ----- pemberian kuasa dari penggugat kepada kuasa hukumnya dalam ----- surat kuasa khusus tertanggal 16 Agustus 2000 adalah untuk ----- menggugat NY. ONG TING GIOK bukan menggugat mantan suaminya ----- yaitu Tuan ONG TING GIOK, maka tindakan kuasa hukum -----

PENGGUGAT



pengugat diluar maksud pemberian kuasa tersebut telah melebihi kewenangan yang berakibat batalnya surat gugatan;

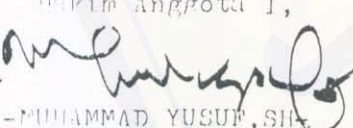
----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi tergugat-tergugat dapat diterima dan gugatan-pengugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan --- membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada --- pengugat ; -----

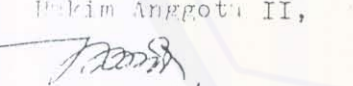
----- Mengingat pasal 123 HIR dan peraturan-peraturan -- lain yang bersangkutan ; -----


----- : M E N G A D I I I : -----

- ✓ Menerima eksepsi tergugat-tergugat ; -----
- ✓ Menyatakan gugatan pengugat tidak dapat diterima ; ---
- ✓ Menghukum pengugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 107.000,- (seratus tujuh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah putusan ini dijatuhkan dalam peramusyawaratan - Majelis Hakim pada hari : KAMIS, tanggal 21 September 2000 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bondowoso, terdiri -- dari : H. SOEGIJONO, SH sebagai Hakim Ketua, ----- MURHAMMAD YUSUF, SH dan I MADE SUJANA, SH, masing -masing- sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari ini juga --- telah diucapkan di muka sidang terbuka untuk umum dengan -- dihadiri oleh HENI SUPRIATIN, SH Panitera Pengganti ----- Pengadilan Negeri Bondowoso, Kuasa Pengugat dan Kuasa --- para Tergugat : -----

Hakim Anggota I,

-MURHAMMAD YUSUF, SH-

Hakim Anggota II,

-I MADE SUJANA, SH -

Hakim Ketua,

-H. SOEGIJONO, SH -

PANITERA PENGGANTI,

-HENI SUPRIATIN, SH-

Digital Repository Universitas Jember

Turunan / Foto-copy syah Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso tanggal 21 - September 2000 Nomor : 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw, diberikan kepada : Enoik Lumanul Hakim, SH. (Kuasa Para Tergugat) ^{knw} pada tanggal 09 — Oktober - 2000 atas permintaannya sendiri, dengan keterangan bahwa - Putusan tersebut diatas belum mempunyai kekuatan Hukum Tetap, karena Kuasa Para Tergugat pada tanggal 25 September 2000 menyatakan pemeriksaan dalam tingkat banding .----->

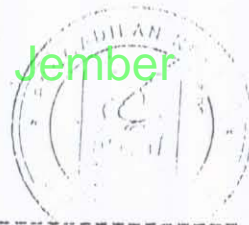
Panitera / Sekretaris
Pengadilan Negeri Bondowoso,



HARTATI, SH. -
NIP.: 040038196.

Biaya-biaya :

- Leges turunan Putusan	Rp. 6.800,-	:-----
- M e t e r a i	Rp. 6.000,-	:))))-----
J u m l a h -		Rp.12.800,- ;-----
=====		



-----; P U T U S A N : -----

-----NOMOR : 43/Pdt.G/2000/PN.Rdw.-----

DENE KEADILAN BERDASARKAN KEPUNYAHAN YANG MAHA ESA. -----

Pengadilan Negeri Bondowoso, yang memeriksa dan mengadili -----

perkara perdata dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan -----

sebagai berikut dibawah ini dalam perkara : -----

GUSAY AMAR, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di jalan -----

----- Timan Bonjol 11/42 Bondowoso, yang bertindak -----

----- melalui kuasa hukumnya bernama : -----

----- A N S O R T, S.H., Pengacara Praktok, bertempat/-----

----- Kantor di Jl. Jember 23/Sumbergeding Sukoardi -----

----- Bondowoso, berdasarkan surat Kuasa Khusus -----

----- tertanggal 23 Oktober 2000, selanjutnya disebut -----

----- sebagai PERGUGAT ; -----

----- m e l a w a n : -----

1. ANDREAS WANGISANG, pekerjaan swasta, sebagai TERGUGAT I -----

2. Timan ONG TING GLOK, pekerjaan swasta, sebagai TERGUGAT II -----

----- Keduanya bertempat tinggal di jalan KH Agus Salim -----

----- No.27 Bondowoso, selanjutnya disebut -----

----- JARA TERGUGAT ; -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

----- telah menerima surat-surat dalam perkara ini ; -----

----- telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi -----

----- saksi ; -----

----- : TERTANG DUDUKNYA PERKARA : -----

----- Menyebut, bahwa Pergugat dengan surat tagatannya -----

----- tertanggal 23 Oktober 2000 dibawah register nomor : -----

----- 43/Pdt.G/2000/PN.Rdw telah menggugat Jara Tergugat sebagai -----

----- berikut ; -----

----- Yang bertempat tinggal dibawah ini ; -----

ANSORT, SH -----



ANSOFI, SH, Pengacara, Praktek, beralamat/Kantor di Jl. Tjen 28/4

-----Sumbergading Sukosari-Bondowoso ; -----

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Oktober 2000 --

bertindak selaku kuasa dari : -----

GUSAY AMAR, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di jalan Imam

----- Bonjol II/42 Bondowoso, selanjutnya disebut pihak

----- Penggugat ; -----

Dengan ini perkenankan kami melalui kuasa mengajukan gugatan

perdata terhadap : -----

1. ANDREAS WANGISANG, pekerjaan swasta, disebut pihak Tergugat I.

2. Tuan ONG TING GIOK, pekerjaan swasta, disebut pihak -----

----- Tergugat II - ; -----

Keduanya bertempat tinggal di jalan KH Agus Salim No.27 ----

Bondowoso, selanjutnya disebut - PARA TERGUGAT ; -----

Adapun yang menjadi dalil-dalil gugatan penggugat adalah ---

sebagai berikut ; -----

- Bahwa penggugat adalah benar-benar pemilik sah atas tanah-

dan bangunan rumah yang terletak di jalan K.H Agus Salim -

no.27 Bondowoso, hal ini dibuktikan dengan adanya -----

Sertifikat Hak milik (SHM) No.387; Gambar Situasi NO.5567-

tertanggal 28-8-1912 seluas kurang lebih 90 M2 dari luas -

keseluruhan 610 M2 dengan batas-batas sebagai berikut ; --

U t a r a : tanah dan bangunan milik Tomi Lon Toh ; --

T i m u r : Jl. KH Agus Salim ; -----

S e l a t a n : tanah dan bangunan milik Gusay Amar -----

(Penggugat) ; -----

B a r a t : tanah dan bangunan milik Pak Nasrin ; ----

selanjutnya disebut sebagai barang/obyek sengketa ; -----

- Bahwa sebenarnya telah menjadi hubungan sewa - menyewa ---

antara penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan, dan -

tergugat I sebagai penyewa sampai awal tahun 1975 ; -----

BALIK HUBUNGAN ..



- bahwa hubungan sewa menyewa tersebut berjalan lancar, tidak pernah terjadi persoalan apa-apa sampai awal tahun 1975, namun setelah Januari tahun 1975 ternyata rumah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut diketahui tertutup dan dibiarkan dalam keadaan kosong dan bahkan tergugat I tidak pernah lagi membayar uang sewanya kepada penggugat yang berhak ; -----
- bahwa sejak setelah bulan Januari 1975 (sejak masa sewa menyewa berakhir) penggugat selaku pemilik barang/obyek sengketa tidak pernah menyewakan lagi barang/obyek sengketa pihak tergugat I maupun tergugat II ; -----
- bahwa digugatnya tergugat II dalam perkara ini, karena tergugat II menguasai dan menempati barang/obyek sengketa tanpa seijin dari penggugat yang berhak ; -----
- bahwa ternyata dengan tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat sebagai orang yang berhak terhadap barang/obyek sengketa, maka barang/obyek sengketa dioperkan kepada tergugat II ; -----
- bahwa perbuatan menguasai/menempati barang/obyek sengketa sejak setelah bulan Januari 1975 sampai sekarang oleh para tergugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, apalagi untuk kepentingan usahanya tergugat menambah aliran listrik, memasang telpon serta menambah/mengurangi kamar yang telah ada dengan tanpa seijin penggugat yang berhak ; -
- bahwa berdasarkan surat Keterangan Kepala Desa (Lurah) Kecamatan Klindungan tertanggal 4 Januari 1977 menyatakan bahwa tergugat I sekeluarga telah pindah ke daerah Malang, yaitu sejak tanggal 31 bulan Januari 1976 dengan No.Reg.'79/III/DS/IV/1976 dan barang/obyek sengketa dioperkan kepada tergugat II dan/Istrinya dengan tanpa seijin/sepengetahuan penggugat yang berhak ; -----

BAIWA SESEORANG...



- Bahwa seseorang yang akan menempati rumah yang disewanya harus dengan ijin penghuni yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan, dengan demikian perbuatan tergugat, lebih-lebih tergugat II melanggar ketentuan pasal 1548 KUHI Perdata Jo. Undang-undang Urusan Perumahan ;
- Bahwa sebenarnya penggugat telah pernah mengajukan permohonan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bondowoso Cq Bagian Perumahan untuk mengosongkan barang/obyek sengketa pada tanggal 17 Nopember 1977, maka sejak itu tergugat kemudian menitipkan uang sewanya sejak Januari 1975 sampai Desember 1976 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso, namun oleh penggugat ditolak karena selain belum ada perjanjian baru juga uang sewa sudah tidak sesuai lagi dengan standart harga sewa menyewa yang berlaku di sekitar lokasi barang/obyek sengketa ;
- Bahwa perbuatan tergugat I mengoperkan barang/obyek sengketa dengan tanpa seijin penggugat yang berhak adalah benar-benar merupakan perbuatan yang melawan hukum dan sangat merugikan penggugat ;
- Bahwa apabila barang/obyek sengketa disewakan kepada orang lain pertahuannya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga jumlah kerugian yang harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat adalah sebesar 25 tahun x Rp.5.000.000,- Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) secara tanggung renteng, yaitu seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan tetap ;
- Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti rugi tersebut, maka penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bondowoso dapatnya harta milik para tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dapatnya diletakkan sata jaminan sampai

DIRASA CUKUP



dirasa cukup memenuhi tuntutan ganti rugi yang dituntut oleh
penggugat ; -----

- Bahwa penggugat merasa kuatir barang/obyek sengketa -----
dialihkan/dioperalihkan kepada pihak lain, maka penggugat -----
mohon terhadap barang/obyek sengketa diletakkan sita tanah/
sita jaminan lebih jaminan (CB) lebih dahulu ; -----

- Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini-----
maka penggugat mohon dapatnya Pengadilan Negeri Bondowoso -----
menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksa -----
nakan lebih dahulu (UBV), walaupun ada upaya hukum verset,-----
banding, kasasi dari pihak lawan ; -----

- Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan dalam perkara-----
ini, maka wajar apabila penggugat mohon kepada pengadilan -----
Negeri Bondowoso membebani pihak tergugat untuk membayar -----
uang paksa kepada penggugat sebesar Rp. 50.000,- (Lima -----
puluh ribu rupiah) perhari sejak keterlambatan para -----
tergugat melaksanakan isi putusan, yaitu terhitung sejak -----
putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, penggugat mohon -----
kepada Pengadilan Negeri Bondowoso cq Majelis Hakim yang -----
memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan -----
putusan sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ; -----

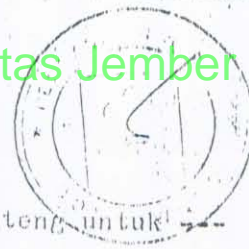
2. Menyatakan sebagai hukum, bahwa tanah dan bangunan yang -----
menjadi barang/obyek sengketa adalah benar-benar hak milik -----
penggugat, yang sejak setelah Januari 1975 sampai sekarang -----
tidak pernah disewakan kepada pihak lain, termasuk kepada -----
para tergugat ; -----

3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa perbuatan tergugat I -----

MENEMPATI, -----,

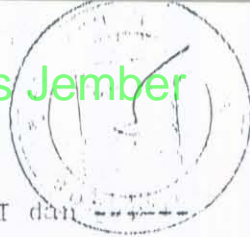


- menempati, menguasai dan mengalihkan barang/obyek sengketa adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum ; -----
4. Menghukum tergugat II beserta seluruh keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari mereka untuk mengosongkan barang/obyek sengketa dari segala hak dan harta benda mereka, kemudian menyerahkannya kepada penggugat dalam keadaan kosong dan aman yang pelaksanaannya dibantu oleh aparat keamanan (polisi) setempat ; -----
5. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat selama menguasai dan menempati barang/obyek sengketa dengan tanpa hak selama 25 tahun, yaitu sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) seketika dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
6. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) perhari, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan ; -----
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dilakukan Pengadilan Negeri Bondowoso terhadap harta milik para tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak, sehingga dirasa cukup memenuhi tuntutan ganti rugi yang dimohon oleh Penggugat ; -----
8. Menyatakan sah dan berharga sita tahan/sita jaminan (CB) yang dilakukan Pengadilan Negeri Bondowoso terhadap barang/obyek sengketa ; -----
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (URV), walaupun ada upaya hukum verset, banding, kasasi dari para tergugat ; -----



10. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk
 membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ; ----
 Alam Pengadilan Negeri Bondowoso memberikan putusan yang ----
 adil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. -----
 ----- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah -----
 ditentukan penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut ----
 demikian pula para tergugat datang menghadap kuasa hukumnya-
 bernama ; AGUS SUPRIYADI, SH berdasarkan surat kuasa khusus-
 tertanggal 3 Nopember 2000 ; -----
 ----- Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bondowoso yang ---
 bersidang dengan susunan Majelis Hakim telah berusaha ----
 mendamaikan kedua belah pihak akan tetapi tidak berhasil, --
 oleh karena itu, maka pemeriksaan perkara ini dilangsungkan-
 dengan diawali pembacaan surat gugatan tersebut diatas yang-
 tidanya tetap dipertahankan penggugat ; -----
 ----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para ----
 tergugat memberi jawaban dengan disertai gugatan rekonsensi-
 sebagai berikut : -----
 Yang bertanda tangan dibawah ini : Agus Supriyadi, SH, Pengacara
 Praktik, alamat Jl. Melon Blok H.12, Perumahan Griya Pahlawan
 Petrang, Jember, selaku kuasa dari : Andreas Wangisang, SH dan-
 Ong Ting Giok, swasta, keduanya bertempat tinggal di jalan ---
 K.H Agus Salim No. 27 Bondowoso, sebagai Tergugat I dan ----
 Tergugat II, selanjutnya disebut "Tergugat I dan Tergugat II"
 dan atau keduanya disebut juga sebagai "Para Tergugat " ----
 dengan ini menghaturkan jawaban pertama (Eksepsi) dan Gugat-
 belasan/Rekonsensi atas gugatan dari Penggugat tertanggal --
 23 Oktober 2000 sebagai mana terdaftar dalam perkara perdata
 No.43/Pdt.G/2000/PN.Bdw sebagai berikut ; -----
 I DATAM EKSEPSI : -----

1. BAHWA, PADA...



1. bahwa; pada tanggal 19 Agustus 2000, Tergugat I dan Tergugat II telah digugat oleh Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Agustus 2000 sebagaimana terdapat dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/Pn.Bdw, yang obyek sengketa-nya sama dengan perkara No.43/Pdt.G/2000/PN.Bdw, yaitu tentang masalah sewa menyewa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan KH Agus Salim No.27 Bondowoso, tercantum dalam sertifikat hak milik No.307, gambar situasi No.5567-tertanggal 28-8-1912, seluas ± 90 M2 dari luas keseluruhan 610 M2 dengan batas-batas :

- H t a r a : tanah dan bangunan milik Tomi Lon Toh ;---
- T i m u r : Jl. KH Agus Salim ; -----
- S e l a t a n : tanah dan bangunan milik Gubay Amar ;-----
- B a r a t : tanah dan bangunan milik Nasrin ; -----

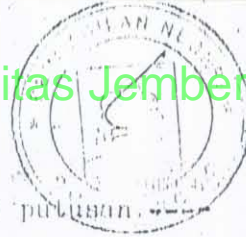
-bahwa, perkara Nomor :30/Pdt.G/2000/PN.Bdw tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bondowoso pada tanggal 21 September 2000 yang isinya berbunyi sebagai berikut :-

-----: M E M U A D I L I : -----

- Menerima eksepsi tergugat-tergugat ; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; ----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.107.000,- (seratus tujuh ribu rupiah) ; -----

-bahwa, atas putusan Pengadilan Negeri Bondowoso tertanggal 21 September 2000 No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw.tersebut diatas oleh Para Tergugat telah diajukan permohonan banding pada tanggal 25 September 2000 dan sekarang masih dalam proses pemeriksaan di tingkat banding/Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tertanggal 23 Oktober 2000,Perkara No.43/Pdt.G/2000/PN.Bdw belum/tidak dapat diajukan atau diperiksa di Pengadilan --

NEGERI



Negeri Bondowoso, karena masih tergantung pada putusan

Pengadilan Tinggi Jawa Timur dalam perkara No.30/Pdt.G/2000

PN.Bdw atau masih menunggu sampai perkara No.30/Pdt.G/2000/

PN.Bdw mempunyai kekuatan hukum yang tetap (exceptie van

titis pendente) ; -----

2. Bahwa, pada tahun 1975 Goesny Amar (sekarang Penggugat) -

melalui kuasanya Mohammad Amar, selanjutnya disebut sebagai

Pemohon pernah mengajukan permohonan kepada Kantor Urusan -

Perumahan Kabupaten Daerah Tingkat II Bondowoso (Surat ---

Permohonan tertanggal 19 Desember 1975) yang bermaksud ---

memohon kembalinya bangunan/rumah terletak di jalan K.H ---

Agus Salim No.27 Bondowoso, yang berdiri diatas tanah -----

sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No.387/Blindungan --

Bondowoso, tanah milik Goesny Amar (sekarang Penggugat) -

terhadap penyewanya Andreas Wangisang (sekarang Tergugat I)

selanjutnya disebut sebagai Pemohon ; -----

- Bahwa, dalam permohonan pemohon tersebut (sekarang Penggugat)

telah diputus oleh Kantor Urusan perumahan Kabupaten Dati II

Bondowoso dalam Surat Keputusannya tertanggal 24 Nopember --

1981, Nomor : KPTS-02/S.K/KUP/1981, yang amarnya berbunyi ---

sebagai berikut ; -----

----- : MEMUTUSKAN : -----

Portama, -----

Menolak permohonan pemohon Sdr. Mohammad Amar selaku pemegang

kuasa Goesny Amar untuk menghentikan hubungan sewa menyewa-

perumahan miliknya yang terletak di jalan KH. Agus Salim ---

No.27 Bondowoso, terhadap penyewanya Andreas Wangisang -----

berserta keluarganya ; -----

K e d u a, -----

Menetapkan masih berlakunya hubungan sewa menyewa perumahan-

JJ.KH AGUS



Jl. KH Agus Salim No.27 Bondowoso antara Sdr. Andreas dan Mohammad Amar selaku pemegang kuasa dari Qoesay Amar ;--

K e t i g a . -----

Terhadap Surat Keputusan ini oleh yang bersangkutan dapat --
dimintakan Banding secara tertulis kepada Bupati Kepala ---
Daerah Tingkat II Bondowoso dalam batas waktu 30 (tigapuluh)
hari terhitung sejak tanggal diterimanya Surat Keputusan ini
dan tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Urusan ----
Perumahan Kabupaten Dati II Bondowoso ; -----

K e e m p a t . -----

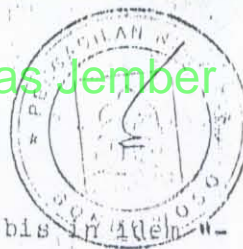
dat,

Bahwa, terhadap keputusan Kantor Urusan Perumahan Kabupaten-
Daerah Tingkat II Bondowoso tersebut, Pemohon (Qoesay Amar)
tidak mengajukan upaya hukum (banding dan sebagainya), ----
sehingga Keputusan Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah-
Tingkat II Bondowoso tertanggal 24 Nopember 1981 No. KPTS-02/
S.K/KUP/1981 telah mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

Bahwa, keputusan Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Daerah --
Tingkat II Bondowoso adalah mempunyai kekuatan berlaku sama-
dengan Keputusan Pengadilan ; -----

Bahwa, ternyata obyek sengketa/ceasatan maupun subyek dari --
sengketa perumahan selanjutnya dalam Surat Keputusan Kantor-
Urusan Perumahan Kabupaten Dati II Bondowoso tanggal 24 ----
Nopember 1981, Nomor : KPTS-02/S.K/KUP/1981 tersebut diatas-
sama dengan obyek sengketa serta subyek dalam perkara -----
No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw dan No.43/Pdt.G/2000/PN.Bdw yaitu --
sama-sama mengenai sengketa sebuah bangunan rumah terletak -
di jalan KH Agus Salim No.27 Bondowoso, yang berdiri diatas-
tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No.387/ -----

BLINDUNGAN



Blindungan Bondowoso, sehingga berlaku azas "Nebis in Idem" -
(Vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. Putusan ----
tanggal 10 Maret 1983, Nomor :1149 K/Sip/1983, yang pada --
pokoknya menyatakan " Dua perkara yang pada hakekatnya ----
samarannya sama berlaku azas Nebis in Idem) ;-----
Maka, berdasar hal-hal terurai diatas, Para Tergugat mohon-
agar Pengadilan Negeri Bondowoso berkenan memberikan -----
putusan sebagai berikut : -----
- Menyatakan gugatan Penggugat belum/tidak dapat diajukan -
sampai dengan putusan Perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw ---
mempunyai kekuatan hukum yang tetap ; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat " Nebis in Idem " ; -----
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, setidak -tidaknya-
menyatakan tidak dapat diterima ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA. -----

1. Bahwa, terlebih dahulu Para Tergugat mohon agar segala --
hal yang terurai pada bagian eksepsi tersebut diatas ----
dianggap sebagai terulang kembali dan berlaku pula -----
sebagai dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara dibawah -
ini ; -----
2. Bahwa, Para Tergugat menyatakan menolak dan menyangkal --
seluruh dalil gugatan Penggugat, terkecuali yang akan ---
diakui secara terang-terangan oleh Para Tergugat ; -----
3. Bahwa, benar Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang -
tanah yang terletak di Jalan KH Agus Salim No.27 -----
Bondowoso, seluas ± 90 M2, sedangkan bangunan rumah yang-
berdiri diatas tanah tersebut adalah milik Tergugat I ---
(bukan milik Penggugat), yang dibangun oleh Tergugat I-
sekitar tahun 1967 ; -----

4. BAHWA, BENAR ...



4. Bahwa, benar pada awalnya antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan hubungan hukum sewa menyewa terhadap sebuah bangunan rumah tidak permanen yang berdiri diatas tanah seluas ± 90 M² (sebagian dari tanah seluas 610 M²), dan sewa menyewa tersebut dilakukan sejak sekitar bulan Desember 1966 ; -----

bahwa, kemudian pada saat terjadi pelebaran jalan di jalan KH Agus Salim (disebutkan obyek sengketa), rumah tersebut terkena pemotongan bagian depan, pada saat itu pula ----- Tergugat I dengan bantuan Tergugat II melakukan perbaikan dengan cara membongkar total bangunan lama (-yang menjadi obyek sewa menyewa yang terbuat dari kayu/papan), kemudian membangun bangunan permanen, dengan biaya dari Tergugat I dan Tergugat II, dengan sepengetahuan dan seijin / ----- perkeluoran secara lisan dari Penggugat, sehingga dengan demikian maka bangunan yang berdiri diatas tanah seluas ± 90 M² tersebut adalah milik Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan tanahnya adalah milik Penggugat, oleh karena -- -- -- ita hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I -- -- -- adalah mengenai hubungan hukum sewa menyewa atas tanah -- -- -- seluas ± 90 M² ; -----

bahwa, dalam hubungan sewa menyewa tersebut, Tergugat I -- juga telah memberikan uang kunci kepada Penggugat berupa -- -- -- uang senilai 1(satu) ons emas kepada Penggugat ditambah -- -- -- 1(satu) ons emas kepada penyewa yang lama, disamping -- -- -- membayar uang sewa setiap bulannya ; -----

5. Bahwa, adalah tidak benar dalil Penggugat yang antara -- -- -- lain menyatakan, bahwa sejak awal tahun 1975 rumah dan -- -- -- toko sengketa diketahui kosong dan ditutup dan tidak -- -- -- membayar sewanya, karena selain Tergugat I dan II tidak --

PERNAH PINDAH...



pernah pindah/mengosongkan barang sengketa, Tergugat I secara jujur membayar uang sewa lewat Kantor Pengadilan Negeri Bondowoso dan Kantor Pos/Wakil Pos, tetapi tidak diterima oleh Penggugat yang berarti hubungan sewa menyewa barang sengketa tetap berlaku terus ; -----

6. bahwa, adalah tidak benar dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan, bahwa Tergugat I dengan tanpa seijin Penggugat telah mengoperkan obyek/barang sengketa kepada Tergugat II, karena sejak terjadinya hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu sekitar tahun 1966 Tergugat II yang nota bene adalah ayah kandung Tergugat I telah bertempat tinggal menghuni barang/obyek sengketa bersama-sama dengan Tergugat I dan almarhum Ibu Tergugat I; bahwa, dengan demikian adalah tidak benar bahwa, penguasaan barang/obyek sengketa oleh Tergugat I/Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum ; -----

7. bahwa, adalah tidak benar dalil Penggugat yang antara lain menyatakan, bahwa berdasar Surat Keterangan Kepala Desa (Lurah) Blindungan tertanggal 4 Januari 1977 Tergugat I-sekeluarga telah pindah ke Daerah Malang dan barang sengketa dioperkan kepada Tergugat II beserta Istrinya, karena sejak Tergugat I menyewa barang/obyek sengketa sampai dengan sekarang belum pernah pindah ke tempat lain dan sampai sekarang masih menjadi penduduk jalan KH. Agus Salim No. 27 Bondowoso termasuk Tergugat II yang adalah orangtua-kandung dari Tergugat I sendiri ; -----

8. bahwa, adalah benar sebagian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Desember 1975 Penggugat mengajukan permohonan pengosongan obyek sengketa kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bondowoso Cq. Bagian Perumahan, tetapi -

DITOLAK



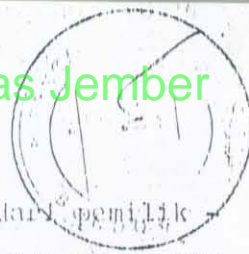
ditolak berdasarkan Keputusan Kantor Urusan Perumahan
Kehupaten Distrik II Bondowoso tertanggal 24 Nopember 1981
Nomor : KPTB/02/S.K/KUP/1981 dan telah mempunyai kekuatan
hukum tetap ;

bahwa, karena terbitnya putusan seperti tersebut diatas,
Penggugat menolak pembayaran uang sewa dari Tergugat I,
sehingga Tergugat I menuliskan/konvensional di Pengadilan
Negeri Bondowoso dari Tahun 1975 sampai dengan 1978 dan
karena Penggugat tetap tidak mau menerima, Tergugat I
membayar sewanya lewat Wesel Pos dengan jumlah lebih besar;

9. bahwa, berkaitan dengan jawaban Tergugat I butir 7 tersebut
didasar, maka juga tidak benar dalil Penggugat yang pada
pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengoperkan
obyek sengketa tanpa seijin Penggugat merupakan perbuatan
melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dan karenanya
menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti
rugi sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus duapuluh lima juta
rupiah) kepada Penggugat ;

10. bahwa, adalah tidak benar dalil Penggugat yang antara lain
menyatakan, bahwa untuk kepentingan usahanya Tergugat I
menambah aliran listrik, memasang Telpon serta menambah/
mengubah kamar yang telah ada dengan tanpa seijin Penggugat
yang berhak, karena pada mulanya barang sengketa (rumah)
merupakan rumah yang terbuat dari papan/kayu, terdiri atas
1 (satu) kamar, aliran listrik 400 Watt, yang kemudian atas
seijin Moh Amar mantan Ketua pemilik barang sengketa,
pada tahun 1966/1967 telah Tergugat I ubah menjadi bangunan
permanen dan pendiriannya berlangsung selama ± 3 (tiga)
bulan, karena itu apabila penambahan bangunan tersebut
tanpa persetujuan dari pemilik, mengapa tidak ada yang

MENGADAKAN



mempadatkan/mengajukan keberatan, terutamanya dari pemilik yang tinggal sekota dengan bangunan sengketa pada waktu itu dan mengajuti setelah berjalannya 34 (tiga puluh empat) tahun baru dipermasalahkan ; -----

11. Bahwa, karena tidak benar dan tidak terbukti Tergugat I -- dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum --- yang merugikan Penggugat, maka permohonan sita jaminan ---- Penggugat haruslah dikesampingkan, demikian pula terhadap -- permohonan putusan serta merita (U.B.V) dari Penggugat dan tuntutan yang paksa ; -----

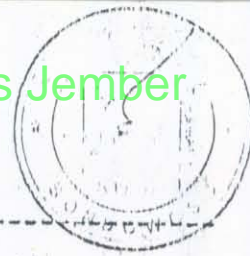
III. DALAM REKONPENSII : -----

1. Bahwa, Tergugat I/Tergugat II konpensii, sekarang sebagai --- Penggugat I dan II Rekompensii selanjutnya disebut sebagai - Penggugat I/II Rekompensii atau penggugat I/II d.R atau --- Para Penggugat d.R, dengan ini mengajukan gugatan balasan - (Rekompensii) terhadap Penggugat dalam Kompensii, sekarang - sebagai Tergugat dalam Rekompensii atau disebut juga sebagai Tergugat d.R ; -----

2. Bahwa, segala hal ikhwal yang telah diuraikan pada bagian - Kompensii (Eksepsi dan pokok perkara) diatas, mohon dianggap sebagai terulang kembali dan berlaku pula sebagai dalil --- dalil pada bagian rekompensii dibawah ini ; -----

3. Bahwa, Penggugat I d.R telah mengadakan hubungan hukum' ---- dengan Tergugat d.R berupa hubungan sewa menyewa atas sebuah bangunan tidak permanen yang terletak di jalan KH Agus Salim No.27 Bondowoso yang berdasar diatas tanah seluas + 90 M2 - yang merupakan sebagian dari tanah seluas 610 M2, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.387/Blindungan ---- Bondowoso, dengan batas-batas ; -----

U t a r a : tanah/bangunan milik Tommy Lon Toh ; --
TIMUR



T i m a r : Jalan KH Agus Salim. -----

S e l a t a n : Tanah/Bangunan milik dusay Amar ; -----

U a r a t : tanah milik P. Nasrin. -----

Selanjutnya bangunan rumah tersebut diatas mohon disebut ---
sebagai " barang sengketa ; -----

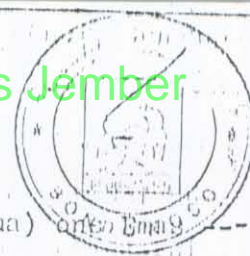
4. Bahwa, hubungan sewa menyewa yang dilakukan oleh Penggugat I
d.R dengan Tergugat d.R dimulai sejak Bulan Desember 1966 ---
yang hingga kini masih berjalan ; -----

bahwa, sebelum terjadi hubungan sewa menyewa tersebut, obyek-
sengketa masih berupa bangunan rumah sederhana (tidak ----
permanen) yaitu terbuat dari papan/kayu, kemudian setelah -
terjadi hubungan sewa menyewa yaitu tepatnya pada saat ----
terjadinya pelebaran Jalan di Jalan KH Agus Salim, rumah ---
pada bagian depan terkena pemotongan, kemudian Penggugat I -
d.R dengan bantuan Penggugat II d.R melakukan perbaikan ----
dengan membangun kembali secara keseluruhan, sehingga rumah-
tersebut menjadi bangunan permanen ; -----

bahwa, perbaikan rumah tersebut oleh Penggugat I d.R dengan-
bantuan Penggugat II d.R didasarkan atas sepengetahuan dan -
seljin secara lisan dari pemilik rumah yang lama yaitu ----
Moh. Amar/Kuasa Tergugat d.R & Tergugat d.R sendiri ; -----

5. Bahwa, biaya perbaikan dan pembangunan barang sengketa ----
sepenuhnya dikeluarkan oleh Penggugat I d.R dengan bantuan -
dari Penggugat II d.R yang jumlahnya mencapai 1 Kg emas dan-
apabila dikurs dengan nilai rupiah sekarang menjadi -----
Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), oleh karena-
itu apabila Tergugat d.R hendak meminta kembali barang ----
sengketa atau memutuskan hubungan sewa menyewa secara ----
sepihak, maka sudah dewajarnya Tergugat d.R mengembalikan --
biaya sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)-

KEPADA PENGGUGAT I.



kepada Penggugat I d.R, ditambah dengan 2 (dua) ---
yang senilai Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) ---
sebagai pengganti pembayaran uang kunci sewaktu Penggugat I
d.R mengoper hak kepada Moh Amar dan ex penghuni, sewa
menyewa barang sengketa dari pemilik barang sengketa yang
lama dan ex. penghuni lama ; -----

Maka, berdasar segala hal terurai diatas, Para Penggugat ---
d.R mohon kehadapan Yth. Majelis Hakim yang memeriksa ----
perkara ini agar berkenan memberikan putusan ; -----

I. Dalam Eksepsi ; -----

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;--
- Menyatakan gugatan Penggugat Nebia in idem dan belum ---
dapat diajukan sebelum putusan perkara No.30/Pdt.G/2000
PH.Bdw. mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya
tidaknya menyatakan tidak dapat diterima ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya ---
tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

III. DALAM REKONPENSI : -----

- Menolak gugatan Para Penggugat d.R untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat d.R untuk membayar kepada Para -----
Penggugat d.R pengembalian harga nilai bangunan rumah /
barang sengketa senilai Rp. 80.000.000,- (delapan ----
puluh juta rupiah) dan sebesar Rp. 16.000.000,- (enam-
belas juta rupiah) sebagai uang ganti kunci, dengan --
secara tunai dan sekali pas ; -----

IV. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : -----

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk-
membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;--

MENTIMBANG, BAIWA...



----- Menimbang, bahwa penggugat menanggapi jawaban dan se-
gugatan rekonsiliasi tersebut sebagaimana terurai dalam replik
tertulisnya tertanggal 16 Desember 2000 ; -----

----- Menimbang, bahwa para tergugat menanggapi replik -----
tersebut sebagaimana terurai dalam duplik tertulisnya -----
tertanggal 27 Desember 2000 ; -----

----- Menimbang, bahwa penggugat telah mengajukan alat bukti
berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan sesuai
dengan aslinya terdiri dari : -----

1. Foto copy Sertifikat atas nama : QUESAY AMAR Hak milik ----
No. 387/Blindungan tertanggal 12 Oktober 1970 ; -----
diberi tanda dengan P.1 ; -----

2. Foto copy Surat Keterangan dari Kepala Desa Blindungan ---
tertanggal 4 Januari 1977 No. 07/III/Des. IV/1977, diberi ---
tanda dengan P.2 ; -----

3. Foto copy Surat Keterangan dari Kepala Desa Blindungan ---
tertanggal 31 Mei 1979 No. 345/III/Des/VI/1979, diberi tanda-
dengan P.3 ; -----

4. Foto copy Surat Keterangan dari Kepala Desa Blindungan ---
tertanggal 19 September 1977 No. 541/III/Des/IV/1977 diberi-
tanda dengan P. 4 ; -----

5. Foto copy Foto rumah milik Gusay Amar sebelum Renovasi ---
diberi tanda dengan P.5 ; -----

6. Foto copy Foto Rumah milik Gusay Amar setelah Direnovasi -
diberi tanda dengan P.6 ; -----

----- Menimbang, bahwa para Tergugatpun telah mengajukan ---
alat bukti berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup
terdiri dari : -----

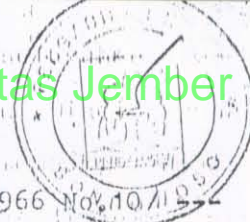
✓ 1. Foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan -
KABUPATEN DAERAH..

- . Kabupaten Daerah Tingkat II Bondowoso No. 1/KPTS-02/S.K/-----
KUP/1981 tertanggal 24 Nopember 1981, diberi tanda dengan--
T.I ; -----
2. Foto copy Wesel Pos Dalam Negeri tertanggal 26 Mei 1998 ---
No.Resi W-1 :68110/5322, diberi tanda T.II ; -----
- ✓ 3. Foto copy Wesel Pos Dalam Negeri tertanggal 14 Juli 1999---
No.Resi W-1:68100/01/88/3395, diberi tanda T.III ; -----
- ✓ 4. Foto copy Wesel Pos Dalam Negeri tertanggal 17-03 -2000 ---
Nomor Resi :68200-01/00/0000934, diberi tanda T.IV ; -----
- ✓ 5. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso tertanggal---
21 September 2000 Perkara No.30/Pdt.G/2000/PN,Bdw,diberi---
tanda T.V ; -----
- × 6. Foto copy Rialah Pernyataan Permohonan Banding tertanggal-
25 September 2000 No.21/Pdt.Bd/2000/PN,Bdw, diberi tanda---
T. VI ; -----
- ✓ 7. Foto copy Kartu Keluarga ANDREAS WANGISANG dari Kepala ----
Desa Blindungan No.462/1010/11/11/1987 tertanggal 1-1-1987-
diberi tanda T.VII ; -----
- ✓ 8. Foto copy Kwitansi dari Panitera Kepala Pengadilan Negeri--
Bondowoso tertanggal 10-3-1993 No.1/1993 diberi tanda T.VIII;
- ✓ 9. Foto copy Kwitansi dari Panitera Kepala Pengadilan Negeri--
Bondowoso tertanggal 19 Februari 1994 No.8/1976 UT, diberi-
tanda T. IX ; -----
10. Foto copy Surat Catatan Pernyataan Keterangan melepaskan -
Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk kembali ---
menjadi Warganegara Republik Indonesia, tertanggal -----
25 Februari 1962 Formulir VI A No. 1362 atas nama : -----
ONG TING GIOK, diberi tanda T. X ; -----
- ✓ 11. Foto copy Surat Izin untuk melaksanakan membangun / -----
mengubah Toko/Rumah berdasarkan surat edaran Bupati Kepala

DAERAH



1. Kabupaten Daerah Tingkat II Bondowoso Nomor : KPTS=02/9.Y/---
RUP/1981 tertanggal 24 Nopember 1981, diberi tanda dengan
T. I ; -----
2. Foto copy Wesel Pos Dalam Negeri tertanggal 26 Mei 1998
No.Resi W-1 : 68110/5322, diberi tanda T.II ; -----
3. Foto copy Wesel Pos Dalam Negeri tertanggal 14 Juli 1999 -
No.Resi W-1 : 68100/01/88/3395, diberi tanda T.III ; -----
4. Foto copy Wesel Pos Dalam Negeri tertanggal 17 -03 - 2000-
Nomor Resi: 68200-01/00/0000934, diberi tanda T. IV ; ----
5. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso tertanggal -
21 September 2000 Perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw, diberi
tanda T.V ; -----
6. Foto copy Risalah Pernyataan Permohonan Banding tertanggal
25 September 2000 No.21/Pdt.Bd/2000/PN.Bdw, diberi tanda --
T.VI ; |-----
7. Foto copy Kartu Keluarga OENG TING GIOK dari Kepala Desa -
P lindungan No.563/10/05/IV/79, diberi tanda T.VII ; -----
Andreas Widyadarmas, CA
8. Foto copy Kwitansi dari Panitera Kepala Pengadilan Negeri-
Bondowoso tertanggal 10 -3 -1993 No.1/ 1993, diberi tanda-
T.VIII ; -----
9. Foto copy Kwitansi dari Panitera Kepala Pengadilan Negeri-
Bondowoso tertanggal 19 Februari 1994 No.8/1976 UP, diberi
tanda T. IX ; -----
10. Foto copy Surat Catatan Pernyataan Keterangan melepaskan -
Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk kembali ---
menjadi Warganegara Republik Indonesia, tertanggal -----
23 Pebruari 1962 Formulir VI A No.1362 atas nama ; -----
ONG TING GIOK, diberi tanda T. X ; -----
11. Foto copy Surat Izin untuk melaksanakan membangun / -----
menguliah Toko/Rumah berdasarkan surat edaran Bupati Kepala



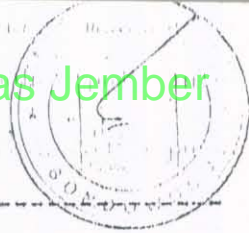
- Daerah Kabupaten Bondowoso tanggal 17 - 8 - 1966 No. 109/1966
- 1966 tertanggal Desember 1966 No. 109, diberi tanda T. XI ;
- 12. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Andrias Wanglisang tertanggal 27 Mei 1975 No. 3997/1975, diberi tanda T. XII ;
- 13. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Andrias Wanglisang tertanggal 1-6 -1978 No. 3261/10/I/1978, diberi tanda T. XIII ;
- ✓ 14. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Andrias Wanglisang tertanggal 15- 2- 1982 No. 023/35/11/11.1010/461.513/ 82,- diberi tanda T. XIV ; -----
- ✓ 15. Foto copy Kwitansi dari Panitera Pengadilan Negeri ----- Bondowoso tertanggal 13 - 11 - 1976 No. 353 / 76, diberi -- tanda T. XV ; -----
- 16. Foto copy Surat Keterangan dari Camat Kota Bondowoso ----- tertanggal 15 Oktober 1981 No. 100/1190/461.513/1981, diberi tanda T. XVI ; -----
- 17. Foto copy Surat Panggilan dari Panitera Kepala Pengadilan ----- Negeri Bondowoso tertanggal 14 - 7 - 1982 No. 910/II/UM/7 / 1982 diberi tanda T. XVII ; -----

----- Menyumbang, bahwa belain pengajukan alat bukti surat, - para tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberi keterangan dibawah sumpah yang pada --- pokoknya sebagai berikut ; -----

SAKSI I-P. SLAMET RIADI . -----

- Bahwa sekitar tahun 1967 - 1968 saksi pernah merenovasi ----- rumah yang terletak di jalan Cemara No.27 Blindungan ----- Bondowoso disuruh oleh Tergugat II dan istri tergugat II .-
- Bahwa renovasi tersebut dilakukan secara keseluruhan ----- termasuk pondasi dan gentengnya diganti baru, Dinding yang semula dari bambu dan papan diganti dengan tembok, lantai yang semula ubin diganti teraso dan kayu atap diganti -----

SEMUA DENGAN -----



semua dengan kayu jati ; -----

- Bahwa renovasi tersebut dikerjakan oleh 16 orang selama 6 --
bulan ; -----

- bahwa yang mengeluarkan biaya renovasi adalah tergugat II --
dan istrinya ; -----

- Bahwa setelah saksi rumah yang dibangun itu adalah rumahnya -
tergugat II karena Tergugat II yang menyuruh saksi bekerja. -

- bahwa dalam pembangunan/renovasi rumah tersebut saksi adalah
sebagai kepala tukang ; -----

SAKSI 2 - PAK SUDAR. - ; -----

- bahwa saksi pernah dibawa oleh SLAMET RIADI (saksi 1) untuk
membangun/merenovasi rumah di Blindungan Bondowoso ; -----

- bahwa renovasi rumah tersebut dilakukan secara keseluruhan, --
yang atapnya berasal dari seng diganti dengan genteng, di -
dipnya yang dari gedeg diganti tembok, lantai plesteran ---
diganti tegel dan kayu-kayunya semua diganti dengan kayu jati.

- bahwa saksi mengerjakan rumah tersebut selama 6 Bulan ; -----

- bahwa tergugat II (OENG WING GIOK) sering datang melihat -
pembangunan rumah tersebut ; -----

- bahwa selama saksi bekerja di tempat tersebut tidak pernah -
ada orang yang menyatakan keberatan atau pembangunan rumah --
tersebut ; -----

- bahwa yang menjadi Kepala tukang dalam pembangunan/ renovasi
rumah tersebut adalah P. SLAMET RIADI ; -----

----- Menimbang, bahwa penggugat dan para tergugat masing --
masing telah menyerahkan kesimpulannya dan memohon putusan;---

----- Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan
ini supaya diperhatikan segala peristiwa yang tercatat dalam --

BERITA ACARA



Berita acara sidang dan dianggap sebagai termuat di dalam
merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan ; -----

----- : TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM ; -----
DALAM EKSEPSI . -----

Dalam Eksepsi, -----

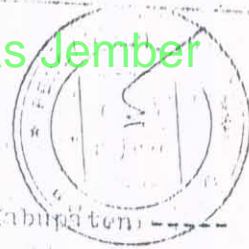
----- Menimbang, bahwa gugat penggugat adalah sebagaimana
terurai di dalam surat gugatan tersebut diatas ; -----

----- Menimbang, bahwa terdapat gugatan penggugat tersebut
para tergugat sebelum menjawab pokok perkaranya telah
menajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Gugatan penggugat belum/tidak dapat diajukan (prematur)
karena sebelum timbul gugatan perkara ini penggugat telah
menajukan gugatan dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw.
mengenai obyek dan permasalahan yang sama dimana perkara-
tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bondowoso
pada tanggal 21 September 2000 yang isi amarnya antara
lain menyatakan gugatan tidak dapat diterima, namun atas-
putusan tersebut pihak tergugat telah memohon upaya hukum
banding dan sekarang perkara tersebut masih dalam taraf
pemeriksaan di tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi
Jawa Timur di Surabaya, jadi pemeriksaan perkara ini
masih harus menunggu atau bergantung pada putusan
Pengadilan Tinggi dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw.-
memunyai kekuatan hukum yang tetap ; -----

2. Gugatan penggugat Nebis in idem karena pada tahun 1975
penggugat in person GUSAY AMAR telah mengajukan permohonan
kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan (K U P) Kabupaten
Bondowoso yang maksudnya sama dengan gugatan perkara ini.
demikian pula obyek dan permasalahannya sama dimana -----

PERMOHONAN



permohonan tersebut telah diputus oleh K U P Kabupaten Bondowoso dengan surat Keputusan Nomor : K/PS-02/S.K/K U P/1981 tanggal 24 November 1981 yang isi amarnya antara lain menolak permohonan pemohon dan sewa menyewa barang obyek sengketa ini antara penggugat (GUSAY AMAR) dengan tergugat (ANDREAS WANGISANG) terus berlangsung. Oleh karena keputusan K U P tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan mempunyai kekuatan sama dengan putusan Pengadilan mana gugatan perkara telah Hebita In Idem ; Berdasarkan kedua alasan tersebut para tergugat memohon agar tuntutan penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; Menimbang, bahwa selubung dengan eksepsi yang dikemukakan para tergugat dimana gugatan perkara ini masih harus menunggu atau bergantung pada putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw. yang dimohonkan banding oleh para tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Bondowoso dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw. yang tidak menerima tuntutan gugatan penggugat didasarkan atas pertimbangan kedudukan kuasa hukum penggugat yang tidak diberi kuasa oleh penggugat (dipemberi kuasa) untuk menggugat tergugat yang berakibat batalnya gugatan tersebut. Hal tersebut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor : 30/Pdt.G/2000/PN.Bdw, selubung dengan adanya eksepsi diskwalifikator yang diajukan para tergugat yang mana para tergugat dan penggugat serta obyek berikut permasalahan dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw. adalah identik dengan gugatan perkara ini., oleh karena surat gugatan dalam perkara No.30/Pdt.G/2000/PN.Bdw. batal, maka segala tuntutan

PENGGUGAT



penggugat dalam gugatan itu dianggap tidak ada dan tidak perlu dipertimbangkan lagi, dengan kata lain dapat disebut bahwa pisa tergugat dalam perkara Nomor :30/Pdt.G/2000/PN.BdW, sebagai pihak yang menang karena tangkisannya telah diluluskan ;

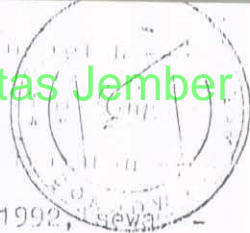
Menimbang, bahwa amar putusan perkara No.30/Pdt.G/2000 PN.BdW.- yang isinya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima mengandung makna membatalkan surat gugatan tersebut dan seyogianya ditegaskan demikian dalam putusan itu ;

Menimbang, bahwa upaya hukum banding atas perkara Nomor :30/Pdt.G/2000/PN.BdW.- yang dimohonkan pisa tergugat sebagai pihak yang telah memenangkan perkara tersebut adalah merupakan usaha untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian perkara ;

Menimbang, bahwa guru memenuhi rasa keadilan dan keadilan pada asas sederhana, cepat dan biaya ringan dalam penyelesaian perkara, maka pemeriksaan perkara ini dapat dilampirkan ;

Menimbang, bahwa selubungan dengan eksepsi yang dikemukakan pisa tergugat yang menyatakan gugatan perkara ini tidak ada karena telah ada keputusan Kantor Urusan Rumah Tangga (K U P) yang telah berkekuatan hukum tetap dan karenanya sama dengan putusan Pengadilan, sehingga sewa rumah milik penggugat oleh tergugat akan berlangsung selama masa sewa yang tak terhingga, Majelis Hakim berpendapat bahwa Keputusan Kantor Urusan Perumahan (K U P) merupakan putusan dari pengadilan umum yang landuk ke dalam hukum publik dengan titik berat pada pertimbangan sosial ekonomi dua puluh tahun yang lalu dimana sekarang ini telah berubah dan dengan berlakunya undang-undang

TENTANG



tentang Perumahan dan Pemukiman Nomor 4 Tahun 1992, sewa menyewa perumahan tanpa batas waktu harus sudah berakhir, Dengan demikian dengan adanya keputusan Kantor Urusan Perumahan (K U P) tersebut tidak mengakibatkan tidak dapat dipertikannya perkara ini atas dasar Nebis in idem ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi para tergugat harus ditolak ;

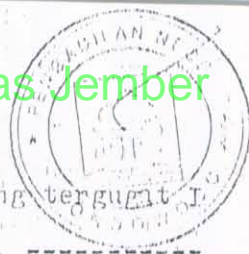
BALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan penggugat pada pokoknya adalah meminta supaya hubungan sewa menyewa rumah yang terletak di jalan K H Agus Salim No.27 Bondowoso antara penggugat dengan tergugat I yang telah berlangsung dari sejak sebelum tahun 1975 dinyatakan putus dan para tergugat supaya mengosongkan serta menyerahkan rumah itu kepada penggugat yang kini sedang membutuhkannya dengan mengemukakan dalil ;

- bahwa rumah tersebut adalah milik penggugat ;
- bahwa tergugat I telah mengoperkan rumah tersebut kepada tergugat II tanpa seizin penggugat ;
- bahwa para tergugat telah meninggalkan rumah tersebut dan tidak membayar uang sewa sejak tahun 1975 sampai dengan sekarang. ;
- bahwa para tergugat tidak punya Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan ;
- bahwa para tergugat telah merubah bangunan dan menambah fasilitas rumah tanpa seizin penggugat ;

Menimbang, bahwa para tergugat membenarkan telah menempati dan menyewa rumah milik penggugat tersebut yang berlangsung sejak tahun 1966 tetapi menyangkal dikatakan telah mengoperkan rumah tersebut kepada tergugat II dengan

ALASAN BAIWA



alasan bahwa tergugat II adalah orang tua kandung tergugat I yang dari sejak dulu tinggal bersama tergugat I.

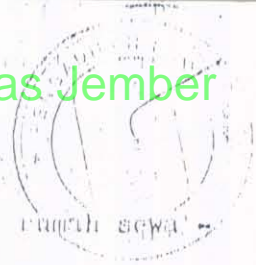
Para tergugat juga menyangkal dikatakan telah meninggalkan rumah tersebut dan tidak membayar uang sewa dengan mengemukakan alasan bahwa tidak pernah mengosongkan rumah tersebut dan selalu membayar uang sewa melalui Pengadilan Negeri Bondowoso/Konsinkas dan melalui Wesel Pos, tetapi justru penggugat yang tidak mau menerima pembayaran uang sewa tersebut. Demikian pula terhadap dalil penggugat yang mengatakan bahwa para tergugat telah merubah bangunan tanpa izin penggugat disangkal para tergugat dengan alasan yang dikemukakannya bahwa perubahan atas rumah tersebut dilakukan atas persetujuan secara lisan dari penggugat ;

Menimbang, bahwa dari apa yang dikemukakan atau dilatarkan oleh penggugat dan para tergugat tersebut dapat dikonstatir adanya fakta yang telah terbukti atas dasar pembuktian para tergugat atau tidak-tidaknya karena para tergugat tidak menyangkalnya, yaitu :

- Bahwa tergugat I telah menyewa rumah milik penggugat yang terletak di jalan KH'Agus Salim No.27 Bondowoso dari sejak tahun 1966 tanpa batas waktu ;
- bahwa tergugat I dan tergugat II tidak punya surat izin perumahan (S I P) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan ;
- bahwa tergugat- tergugat telah merubah bangunan rumah milik penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian hal-hal yang dipertentangkan dan perlu dibuktikan adalah :

1. Apakah benar tergugat II sebagai orang tua tergugat I yang dari sejak dulu selalu tinggal bersama tergugat I ;
2. APAKAH PARA...



2. Apakah para tergugat sekarang masih menempati rumah sewa --
tersebut dan membayar utang sewa ; -----

3. Apakah benar dalam hal merubah bangunan rumah tersebut ---
para tergugat mendapat izin dari penggugat ; -----

----- Menimbang, bahwa dengan pedoman pada ketentuan pasal -
163 HIR Majelis Hakim menilik besetkan beban pembuktian dalam
hal ini kepada para tergugat dimana para tergugat tersebut --
telah mengajukan alat bukti surat yang terdiri dari P. I a/d --
P. XVII dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah bernama : --
SIAMET RIADI dan PAE SUDAR sebagaimana tersebut diatas ; ----

----- Menimbang, bahwa dari surat bukti P. VII berupa Kartu-
Keluarga yang dikeluarkan oleh Kelurahan/Desa Klindungan ----
Bondowoso ternyata benar bahwa tergugat II adalah orang tua -
tergugat I dan dua anggota bernama tergugat I, sehingga ----
dengan demikian keberadaan tergugat II menempati rumah sewa -
tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum ; -----

----- Menimbang, bahwa dari surat bukti P. II, P. III, P. IV, --
P. VIII, P. IX, P. XV dan P. XVII ternyata para tergugat selalu
berusaha membayar utang sewa rumah tersebut kepada penggugat --
akan tetapi penggugat tidak mau menerimanya, sedangkan dengan
adanya surat bukti P. XIII dan P. XIV berupa kartu Tanda ----
penduduk atas nama tergugat I yang hanya berlaku sampai tahun
1984 dalam hubungannya dengan surat keterangan Camat Kota ---
Bondowoso (bukti P. XVI), dapat disimpulkan bahwa tergugat I
dari sejak tahun 1984 sampai sekarang tidak punya Kartu Tanda
penduduk Bondowoso sehingga ada persangkaan kuat (vide pasal
164 HIR) bahwa tergugat I sejak tahun 1984 sampai sekarang--
adalah bukan penduduk Bondowoso ; -----

----- Menimbang, bahwa dari jalannya sidang tidak ternyata -
bahwa para tergugat dalam hal merubah bangunan rumah milik --

PENGGUGAT



penggugat yang diawanya mendapat izin dari penggugat
----- Menimbang, bahwa kini setelah berlaku undang-undang-
Nomor : 4 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah No.44 Tahun ---
1994 semua sewa menyewa perumahan tanpa batas waktu telah --
berakhir dan tidak diperbolehkan lagi ; -----

----- Menimbang, bahwa tergugat I yang telah lama tidak ---
menjadi penduduk Bondowoso sepatutnya segera memboyong orang
tua kandungnya yakni tergugat II ke tempat dimana ia tinggal-
untuk hidup bersama kembali mengingat penggugat sangat ----
membutuhkan rumah tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan
diatas, maka petitum gugatan penggugat yang berkenaan dengan
angka 4 dapat dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena putusanya hubungan sewa -
menyewa perumahan antara penggugat dan para tergugat -----
tersebut terjadi atas dasar berlakunya undang-undang dan ---
didukung oleh akta Otentik yang membuktikan bahwa rumah ----
tersebut benar milik penggugat, maka petitum gugatan -----
penggugat yang tersebut pada angka 9 dapat dikabulkan pula ; -

----- Menimbang, bahwa dengan penggugat menolak pembayaran-
nya sewa berarti telah melepaskan hak atas uang sewa -----
tersebut demi kembalinya rumah yang sangat diperlukannya. ---
Dengan demikian petitum gugatan yang tersebut pada angka 5 -
harus ditolak ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada alasan untuk -
itu, maka petitum gugatan penggugat yang lainnya harus
ditolak pula ; -----

----- Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 10 ---
akan diputuskan nanti setelah mempertimbangkan gugatan ----
rekonpensasi ; -----

DALAM REKONPENSI..



DALAM REKONPENSI :

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

----- Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam gugatan rekonsensi adalah sama dengan dalam gugatan konsensi ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena para penggugat dalam rekonsensi/para tergugat dalam konsensi tidak dapat membuktikan adanya izin dari tergugat dalam rekonsensi / penggugat dalam konsensi dalam hal merubah atau memperbaiki atau membangun rumah tersebut, maka tidak ada kesepakatan yang menjadi dasar perikatan dalam hal tersebut, sehingga tidak ada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Oleh karenanya maka gugatan para penggugat dalam rekonsensi / para tergugat dalam konsensi harus ditolak ; -----

DALAM KONSENSI DAN REKONPENSI :

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konsensi telah dikabulkan sebagian sebagaimana tersebut diatas sedangkan gugatan rekonsensi ditolak, maka para tergugat dalam konsensi/para penggugat dalam rekonsensi harus ditakani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

----- Mengingat akan undang-undang dan peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan ; -----

----- : M E N G A D I L Y : -----

DALAM KONSENSI :

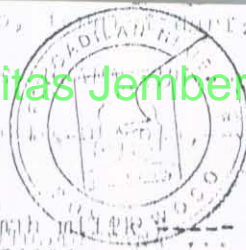
Dalam Eksepsi. -----

----- Menolak eksepsi para tergugat ; -----

Dalam pokok perkara. -----

----- Mengabulkan gugatan penggugat sebagian ; -----

MENYATAKAN...



----- Menyatakan tergugat I telah menyewa rumah milik penggugat yang terletak di Jl. KH Agus Salim No.27 Bondowoso dari sejak tahun 1966 ; -----

----- Menetapkan bahwa hubungan sewa menyewa rumah tersebut putus ; -----

----- Menghukum para tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan rumah tersebut kepada penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa beban apapun jika perlu untuk pelaksanaannya dapat dilakukan dengan bantuan polisi ; -----

----- Menetapkan putusan tersebut dapat dilaksanakan lebih-dahulu meskipun para tergugat mengadakan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi ; -----

----- Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya ; -----

DALAM REKONPENSI ; -----

----- Menolak gugatan para penggugat dalam rekonsensi /para tergugat dalam konsensi seluruhnya ; -----

DALAM KONSENSI DAN REKONSENSI ; -----

----- Menghukum para tergugat dalam konsensi/para penggugat dalam rekonsensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini besarnya telah mencapai Rp. 127.000,- (seratus dua puluh tujuh ribu rupiah),-----

Demikianlah putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : W E N I N, tanggal 15 Januari 2001 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bondowoso, terdiri dari; MUHAMMAD YUSUF, SH sebagai Hakim Ketua, I MADE SUJANA, SH dan STREET ELIER, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota,-----

PUTUSAN MANA ...



Biaya - Biaya

Administrasi Rp. 50.000,-
 Biaya panggil pihak Rp. 68.000,-
 Redaksi Rp. 3.000,-
 Meterai Rp. 6.000,-

Jumlah Rp. 127.000,-

(seratus dua puluh tujuh ribu rupiah.)

Dititik dihalni bahwa pada tanggal 18 Januari 2001 dengan
 Akte No.1/Pdt.Bd/2001/PN.Bdw, AGUS SURIYADI, SH,Kuasa -
 para Terangat telah menyatakan memohon pemeriksaan ----
 tingkat banding terhadap putusan tersebut diatas, oleh -
 karena itu putusan tersebut belum mempunyai kekuatan --
 hukum tetap.

Dan untuk turunan/foto copy sah putusan diatas diberikan
 kepada AGUS SURIYADI, SH (Kuasa para Terangat) pada ---
 tanggal 8 Februari 2001 atas perhitungannya sendiri.-

Janitera Pengadilan Negeri,
Bondowoso,



- HARTATI, SH -
NIP.040030196.-

Biaya : leges Rp. 8.000,-
 Meterai Rp. 6.000,-

Jumlah Rp. 14.000,-



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 1276 /J25.1.1/PP.9/200
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 26 April 2001

Yth. Pengacara
Bp. Frints H. Suryantara, S.H.
di -

J E M B E R

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : SRI WULANDARI
NIM : 96. 130
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Kalimantan XVIII/6 Jember.
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah : Bahan Penyusunan Skripsi
"Umur Ketergantungan Antara Gugatan Yang Baru Dengan
Perkara Yang Sedang Diproses Diangkat Banding".

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.



SOEWONDHO. S.H., M.S.
NIP. 130 379 632

Tembusan Kepada : Jurusan. -

- Yth. Ketua Bagian
- Yang bersangkutan.
- Arsip