



PUTUSAN
Nomor 90/PDT/2019/PT SMR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

ANDI FATMA alias RASMI, tempat lahir Ujung Pandang, tanggal 06 Oktober 1967, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, alamat Jl. Bukit Niaga RT.14 No.53 Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan. Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Dr. Jonson Siburian, M.H., M.Th. Advokad-Pengacara yang berkantor di Kantor Law Firm JODI Advokat&legal Consultan Dr. Jonson Siburian, MH.,MTh & Rekan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Agustus 2018. Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**;

Melawan

WIYATNO, lahir Pekalongan tanggal 6 Oktober 1957, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, pendidikan S1, alalamat Jl. Bukit Niaga RT.14, No.53 Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan. Dalam perkara ini Penggugat diwakili oleh Kuasanya Akbar Ali Amin S.H., advokad- Pengacara Konsultan Hukum di Law Office AKBAR ALI AMIN & Patners beralamat di Jalan Sarifudin Yoes, Perumahan Pelangi Grand Residence Blok D.24, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan. Berdasarkan surat kuasa tanggal 4 Mei 2018. Selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 90/PDT/2019/PT SMR tanggal 3 Juli 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 90/PDT/2019/PT SMR tanggal 4 Juli 2019, tentang hari dan tanggal sidang;
3. Berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 6 Desember 2018 dan surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatannya tanggal 5 Juli 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 16 Juli 2018 dibawah register perkara Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp. telah mengajukan gugatan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 1989 Penggugat membeli sebagian bidang tanah seluas 264 m2 dari luas keseluruhan 884 m2 dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 09 Kel. Klandasan Ilir Kec. Balikpapan Timur atas nama ROSANIS SAMSIDAR yang terletak di Jalan Bukit Niaga RT.14 No.53 Kel. Klandasan Ilir Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Burhanudin;
 - Sebelah Timur : Supiyan;
 - Sebelah Selatan : Jl. Bukit Niaga;
 - Sebelah Barat : Suwarsih;
2. Bahwa atas pembelian sebidang tanah tanah seluas 264 m2 dari luas keseluruhan 884 m2 dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 09 Kel Klandasan Ilir tersebut, di buatkanlah Akta Jual beli No.118/66/BT/1989 tanggal 11 Oktober 1989 di Notaris Abdul Wahab, S.H. (bukti P1);
3. Bahwa kemudian sejak tahun 1992 sampai dengan tahun 1993 Penggugat membangun rumah parmanen di atas tanah yang Penggugat beli tersebut yang terletak di jalan bukit Niaga RT. 14 No. 53 Kel Klandasan Ilir Kec. Balikpapan Kota Balikpapan;
4. Bahwa Tergugat dan suami Tergugat pada tahun 1998 sering datang berkunjung ke rumah Penggugat, yang adalah teman dari Isteri Penggugat bernama Konawati;

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada bulan April tahun 1999 Penggugat yang bekerja di Kantor Pajak di Balikpapan mendapat perintah untuk pindah tugas ke kota Batam Kepulauan Riau;
6. Mengetahui berpindahnya tugas kerja Penggugat kemudian Tergugat dan suami Tergugat meminta kepada Penggugat dan isteri Penggugat untuk dapat menempati dan menjaga rumah Penggugat tersebut;
7. Bahwa Penggugat merasa kasihan terhadap Tergugat dan Suami Tergugat yang saat itu mengontrak atau sewa rumah orang lain maka Penggugat dan Isteri Penggugat menyetujui namun Penggugat berpesan kepada Tergugat dan suami Tergugat bahwa nantinya setelah Penggugat pindah tugas kerja ke Balikpapan maka rumah akan di tempati sendiri oleh Penggugat sehingga Tergugat dan suami Tergugat harus pindah dari rumah Penggugat dan saat itu disetujui antara Penggugat dan Tergugat serta suami Tergugat secara lisan dan disaksikan isteri Penggugat;
8. Bahwa pada saat isteri Penggugat (lupa tahun berapa) datang ke Balikpapan dan dalam keadaan sakit mau berobat mampir ke rumah milik Penggugat dan saat itu Tergugat memberitahukan ke isteri Penggugat kalau rumah milik Penggugat di lantai 2 (dua) telah dibuat 3 (tiga) kamar kos-kosan namun isteri Penggugat tidak melihat dan mengecek ke lantai 2 (dua) karena kondisi sakit;
9. Bahwa rumah Penggugat oleh Tergugat dipetak-petakkan dibuat kamar-kamar kosan dan disewakkan yang diperkirakan sejak tahun 2007 sampai sekarang yang jumlahnya lebih dari 2 (dua) petak kamar yang diizinkan oleh Penggugat;
10. Bahwa selain itu Tergugat membongkar taman dalam rumah yang kemudian dibuat kamar-kamar kosan sehingga rumah menjadi kumuh, gelap dan pengap diperkirakan dari tahun 2012 sampai sekarang tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat;
11. Bahwa Tergugat juga membongkar kamar utama dan kaki lima teras depan yang kemudian dirombaknya dan ditambah satu lantai ke atas untuk tambahan kamar Tergugat, untuk kamar kos dan kios toko sembako yang diperkirakan sejak tahun 2012, sehingga merubah bentuk dan model rumah milik Penggugat;
12. Bahwa pada bulan Juli 2016 Penggugat mendapat perintah untuk pindah tugas ke Balikpapan dan saat Penggugat mendatangi rumah milik Penggugat saat itu Penggugat kaget dikarenakan rumah milik Penggugat

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR

Disclaimer

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

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dipinjamkan untuk dirawat dan dipelihara oleh Tergugat berubah menjadi rumah kost-kostan;

13. Bahwa saat itu Penggugat bertemu dengan Tergugat dan Penggugat menjelaskan bahwa tugas di Batam sudah selesai dan dipindah tugaskan ke Balikpapan lagi dan meminta kepada Tergugat untuk meninggalkan rumah milik Penggugat dan mengosongkan rumah milik Penggugat tersebut;
14. Bahwa setelah permintaan dari Penggugat tersebut ternyata Tergugat tidak juga meninggalkan dan mengosongkan rumah milik Penggugat dengan alasan meminta perpanjangan waktu menempati rumah Penggugat selama 4 (empat) tahun dengan alasan masih ada hutang dengan orang lain yang alasan uangnya untuk merehab rumah milik Penggugat dengan cara membuat kamar kamar kos dalam rumah milik Penggugat untuk di kostkan tanpa seizin dari Penggugat;
15. Dengan alasan tersebut Penggugat merasa tersinggung dikarenakan saat Tergugat merehab rumah dengan membuat kamar kamar kos tanpa seizin dari Penggugat dan mengenai uang pinjaman kepada orang lain bukan tanggung jawab Penggugat apalagi Penggugat tidak pernah menerima uang sepeserpun dari Tergugat dari hasil uang Kost-kosan tersebut;
16. Bahwa kemudian Penggugat berupaya lagi meminta kepada Tergugat untuk meninggalkan rumah milik Penggugat dengan cara Penggugat mengirim surat peringatan (somasi) kepada Tergugat tertanggal 22 maret 2018 yg berisi agar Tergugat segera meninggalkan dan mengosongkan rumah milik Penggugat paling lambat tanggal 26 maret 2018 (bukti p2) ;
17. Bahwa setelah surat peringatan (somasi) tertanggal 22 maret 2018 oleh Tergugat tidak diindahkan maka Penggugat mengirim lagi surat peringatan (somasi) kepada Tergugat untuk yang kedua kalinya Tergugat 28 maret 2018 yang berisi agar Tergugat meninggalkan dan mengosongkan rumah milik Penggugat paling lambat tanggal 02 april 2018 (bukti p-3);
18. Bahwa Tergugat telah mengabaikan somasi dari Penggugat baik secara lisan dan tertulis dengan menempati tanah berikut rumah di atasnya milik Penggugat dengan tanpa hak, dengan demikian maka Tergugat telah nyata nyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala hukumnya;
19. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang tidak berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat di atas maka Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berkenan memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah sebagian bidang tanah seluas 264 M2 dari luas keseluruhan 884 M2 dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 09 Kel. Klandasan Ilir Kec. Balikpapan Timur atas nama Rosanis Samsidar sebagaimana akte Jual beli No. 118/66/BT/1989, tanggal 11 Oktober 1989 di Notaris Abdul Wahab, S.H. berikut bangunan berupa rumah tinggal yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Bukit Niaga RT.14 No. 53 Kel. Klandasan Ilir Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Burhanudin;
 - Sebelah Timur : Supiyan;
 - Sebelah Selatan : Jalan Bukit Niaga;
 - Sebelah Barat : Suwarsih;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya yang dengan tanpa hak menguasai tanah berikut bangunan di atasnya berupa 1 (satu) unit rumah tinggal di atas tanah milik Penggugat dengan tanpa izin dari Penggugat yang terletak di Jalan Bukit Niaga RT.14 No. 53 Kel. Klandasan Ilir Balikpapan Kota, Kota Balikpapan tersebut;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan meninggalkan tanah berikut bangunan rumah di atasnya kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan bentuk bangunan rumah milik Penggugat seperti sedia kala;

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau memohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa perkara ini dalam Peradilan Tingkat Pertama sudah diadakan mediasi oleh Mediator MUSTAJAB, S.H., M.H. (Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan), akan tetapi tidak berhasil, sehingga acaranya dilanjutkan dengan pembacaan gugatan. Dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat. Atas atas gugatan tersebut Tergugat mengajukan jawaban sbb:

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

- Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) poin 1 (satu) dan 2 (dua) telah mendalilkan “Dengan dasar sertifikat hak milik No.09/Kel. Klandasan Ilir, An. Rosanis Samsidar, yang terletak di Jln. Bukit Niaga RT.14 No.53 Kel. Klandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, dengan Akta Jual Beli No.118/66/BT/1989, tanggal 11 Oktober 1989 di Notaris Abdul Wahab, S.H.”;
- Prof. SUDIKNO MERTOKUSUMO, S.H. terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat, pihak-pihak tersebut merupakan pihak materiel, karena mereka mempunyai kepentingan langsung didalam perkara yang bersangkutan tetapi sekaligus juga merupakan pihak formil karena merekalah yang beracara dimuka pengadilan;
- Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika hal. 113, menjelaskan:
 - o “kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (*niet ontankelijke erklaard*)”;
- Terkait pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas suatu objek sengketa yang berupa sebidang tanah, maka seharusnya ada pihak-pihak lain diluar Tergugat yang harus ikut ditarik sebagai Tergugat dalam gugatan a quo

Halaman 6 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak yang lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan;

- Adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah "ROSANIS SAMSIDAR" selaku pemilik tanah/rumah objek perkara a quo, merupakan pihak yang berkepentingan dan sudah selayaknya untuk ditarik dalam gugatan untuk memberikan penjelasan dan kebenaran yang dilakukan secara sah menurut hukum. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak semua dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa mohon apa yang sudah tertuang dalam eksepsi sudah menjadi satu kesatuan tercakup dalam pokok perkara;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) poin 6 (enam) telah mendalilkan "Penggugat dan suami Tergugat meminta kepada Penggugat dan istri Penggugat untuk menempati dan menjaga rumah Penggugat";
4. Bahwa dalil tersebut di atas tidaklah benar, karena sekitar tahun 1998 tepatnya 20 (dua puluh) tahun yang lalu keadaan di lingkungan objek sengketa masih keadaan sepi dan rawan juga sering banjir, pada saat itu hari, tanggal dan bulan Tergugat sudah tidak ingat hanya tahunnya Tergugat masih ingat di tahun 1999 Penggugat datang ke rumah Tergugat bertemu dengan suaminya Tergugat menyampaikan kalau Tergugat akan pindah tugas ke Batam dan minta tolong kepada suami Tergugat agar suami Tergugat mau pindah ke rumah Penggugat sekalian bisa merawat/memelihara rumah Penggugat dengan kesepakatan bahwa Penggugat akan memberi bantuan setiap bulannya kepada suami Tergugat sekalian upah menjaga dan merawat rumah Penggugat, namun fakta yang sebenarnya sampai gugatan ini timbul Penggugat tidak pernah memberi bantuan kepada suami Tergugat sebagaimana apa yang sudah disepakati sampai suami Tergugat meninggal dunia di rumah objek sengketa pada tanggal 05 Juli 2003 sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Meninggal Nomor 474.1/00166/CBS-PEM, tanggal 05 Februari 2009 a.n. Mustafa. Dan selama suami Tergugat menderita sakit Penggugat tidak pernah memberi bantuan. Oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya maka kami mohon kepada Ketua Majelis/Majelis

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) poin 10 (sepuluh) telah mendalilkan "Tergugat membongkar taman dalam rumah kemudian dibuat kamar-kamar kosan tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat";
6. Bahwa dalil tersebut di atas tidak benar, karena Penggugat sendiri telah mengakui dengan benar bahwa rumah objek perkara jauh sebelumnya sudah diberi tahu dan diketahui istri Penggugat dibuat kamar-kamar kosan, pada saat istri Penggugat datang ke Balikpapan mau berobat mampir ke rumah objek sengketa in casu gugatan Penggugat halaman 3 (tiga) poin 8 (delapan) mendalilkan daan saat itu Tergugat memberi tahu ke istri Penggugat kalau rumah milik Penggugat di lantai 2 (dua) telah dibuat 3 (tiga) kamar kos-kosan, namun istri Penggugat tidak melihat dan mengecek ke lantai 2 (dua) karena kondisi sakit. Bahwa lebih jelasnya bahwa Tergugat mengetahui adanya pengakuan Penggugat dengan jelas dan benar pada gugatan Penggugat halaman 3 (tiga) poin 9 (sembilan) sejak tahun 2007 sampai sekarang yang jumlahnya lebih dari 2 (dua) petak kamar yang di izinkan oleh Penggugat itupun hanya boleh di lantai 2 (dua) saja. Dalil gugatan Penggugat halaman 3 (tiga) poin 12 (dua belas) yang mendalilkan "pada bulan Juli 2016 Penggugat kaget dikarenakan rumah milik Penggugat yang dipinjamkan untuk dirawat dan dipelihara oleh Tergugat berubah menjadi rumah kos-kosan" seharusnya Penggugat tidak perlu kaget karena selama tahun 1999 sampai dengan tahun 2016 lebih kurang 17 (tujuh belas) tahun Penggugat tidak pernah merawat rumahnya apalagi memperbaiki atap yang bocor, lantai yang gabuk karena banjir, seharusnya Penggugat berterimakasih kepada Tergugat dengan bermacam cara untuk merawat rumah objek sengketa, kalau Penggugat merasa kaget harusnya kaget yang membuat hatinya senang karena rumahnya terawat tidak roboh dan/atau tidak dihuni mahluk-mahluk yang tdiak bertanggungjawab, sepengetahuan Tergugat adalah suami Tergugat tidak pernah merasa meminjam rumah Penggugat tapi sebaliknya Penggugat yang datang ke rumah Tergugat meminta kepada suami Tergugat supaya menempatin rumah Penggugat untuk merawat dan menjaga dan setiap bulan Penggugat akan membantu suami Tergugat. oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya maka kami mohon kepada Ketua Majelis/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) poin 14 (empat belas) telah mendalilkan "Tergugat tidak juga meninggalkan dan mengosongkan rumah milik Penggugat dengan alasan meminta perpanjangan waktu untuk menempati rumah

Halaman 8 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selama 4 (empat) tahun dengan alasan masih ada hutang dengan orang lain yang uangnya untuk merehab rumah milik Penggugat;

8. Bahwa dalil tersebut di atas sangatlah dibenarkan Tergugat, karena selama 20 (dua puluh) tahun sampai suami Tergugat sakit dan meninggal di rumah objek sengketa, Tergugat tetap bertahan untuk merawat dan menjaga rumah Penggugat tanpa adanya bantuan dari Penggugat, alasan Tergugat dengan memberi waktu 4 (empat) tahun sangat mendasar karena untuk memperbaiki rumah Penggugat in casu objek perkara Tergugat telah meminjam uang sejumlah Rp184.100.000,00 (seratus delapan puluh empat juta seratus ribu rupiah), di PT. Bank BUKOPIN, nomor pinjam : 1500006831, Noosiah, tanggal Akad : 2015/08/07, Rate/Thn : 16.50000000. dengan meminjam nama Noorsiah, potongan angsuran setiap bulan Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) berakhir tahun 2027. oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya maka kami mohon kepada Ketua Majelis/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima;
9. Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 4 poin 18 telah mendalikan "Tergugat telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibatnya". Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas tidaklah benar, karena Somasi yang dilakukan Penggugat secara lisan dan tertulis sebagaimana bukti P-2 dan bukti P-3, berupa surat Penggugat tertanggal 22 Maret 2018 dan surat tertanggal 28 Maret 2018, Tergugat sudah memberi jawaban secara lisan yaitu "Tergugat hanya meminta agar Penggugat bisa memperhatikan/memperhitungkan selama 20 (dua puluh) tahun merawat dan menjaga rumah Penggugat dan minta waktu menempati selama 4 tahun untuk mengembalikan uang pinjaman yang digunakan untuk memperbaiki rumah Penggugat perkara a quo" oleh karena Tergugat memperbaiki rumah dan juga membuat kamar kos-kosan adalah sepengetahuan Penggugat sebagaimana pengakuan Penggugat dalam gugatannya. oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya maka kami mohon kepada Ketua Majelis/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima;
10. Bahwa gugatan Penggugat pada poin: 1, 2, 3, 4, 7, 8, dan 13, tidak dijawab oleh karena sudah terjawab dalam jawaban tersebut di atas dan merupakan prolog dalam gugatan dimaksud;

Maka:

Berdasarkan dalil-dalil di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut:

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR

Disclaimer

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



Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini kepada Penggugat.

DALAM REKONPENS

1. Bahwa gugatan yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi adalah gugatan yang tidak berdasarkan hukum, karena antara Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi secara yuridis tidak pernah terjadi hubungan hukum mengenai objek sengketa a quo;
2. Bahwa atas kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi, dengan mengeluarkan biaya untuk memperbaiki pemeliharaan dan/atau perawatan rumah Tergugat Konpensi objek sengketa perkara a quo baik kerugian materil jika diperinci sebagai berikut:
 - a. Perbaikan rumah Penggugat untuk yang terakhir, Tergugat meminjam uang sejumlah Rp184.100.000,00 (seratus delapan puluh empat juta seratus ribu rupiah), di PT. Bank BUKOPIN, nomor pinjam: 1500006831, Noorsiah, tanggal Akad: 2015/08/07, Rate/Thn: 16.50000000. dengan meminjam nama Noorsiah, potongan angsuran setiap bulan Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) berahir tahun 2027;
 - b. Bahwa biaya dan/atau dana perbaikan rumah Penggugat yang belum diganti kepada Tergugat sejak tahun 2001 sampai dengan 2017 selama perbaikan lebih kurang 16 (enam belas) tahun jumlah seluruhnya sebesar Rp137.500.000,00 (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus) + Rp184.100.000,00 (seratus delapan puluh empat juta seratus ribu rupiah) = Rp321.600.000,00 (tiga ratus dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - Nota pembelian/belanja bahan material bangunan yang digunakan memperbaiki/merehab rumah objek sengketa dengan perincian sebagai berikut:

No.	Tanggal Transaksi	Nama Barang	Jumlah Barang	Harga	Total
1.	03-02-2001	Semen Tonasa	3 sak	Rp22.000,00	Rp66.000,00
2.	04-02-2001	Pasir	15 Karung	Rp3.000,00	Rp45.000,00
3.	05-02-2001	Batu	1 Buah	Rp7.500,00	RP7.500,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Gosok			
4.	06-02-2001	Kopi	2 Sachet	Rp5.000,00	Rp5.000,00
5.	13-02-2001	Cat Cat K Kuas Rol Kuas 2		Rp20.000,00 Rp5.500,00 Rp10.000,00 Rp2.500,00	Rp40.000,00
6.	15-2-2001	Vinelex	1 Buah	Rp45.000,00	Rp45.000,00
7.	17-2-2001	Tiner A. Avia	1 Buah	Rp34.000,00	Rp34.000,00
8.	17-2-2001	Plurcom	15 Kilo	Rp2.000,00	Rp300.000,00
9.	19-2-2001	Cat Blantan 123 Tiner Nipo	5 Kaleng 1 Kaleng	Rp20.000,00 Rp30.000,00	RP130.000,00
10.	09-03-2001	Platore 123	20 Kilo	Rp19.800,00	Rp396.000,00
11.	09-03-2001	Tiner A	2 Kaleng	Rp20.000,00	Rp60.000,00
12.	11-03-2001	Semen Cat	1 Sak 1 Kaleng	Rp23.000,00 Rp20.000,00	Rp43.000,00
13.	13-03-2001	Platore 123 Tiner	15 Kaleng 1 Kaleng	Rp21.000,00 Rp30.000,00	Rp345.000,00
14.	16-03-2001	Cat Platore	30 Kaleng	Rp63.000,00	Rp63.000,00
15.	21-03-2001	Semen	2 Sak	Rp47.000,00	Rp47.000,00
16.	21-03-2001	Karung Pasir	10 Buah		Rp30.000,00
17.	24-03-2001	Cat Ampalas Sikat Kawat Kuas	2 Kaleng 5 Lembar 1 Buah 1 Buah	Rp21.000,00 Rp1.500,00 Rp3.500,00 Rp1.500,00	Rp54.500,00
18.	26-03-2001	Cat Tiner A	3 Kaleng 1 Kaleng	Rp63.000,00 Rp7.500,00	Rp70.500,00
19.	27-03-2001	Cat Platone	5 Kaleng		Rp105.000,00
20.	30-03-2001	Cat Plantone	1 Kaleng	Rp21.000,00	Rp21.000,00
21.	31-03-2001	Cat Plantone Tiner	1 Kaleng 1 Kaleng	Rp21.000,00 Rp7.500,00	Rp28.500,00
22.	05-04-2001	Cat Vilnilex	1 Kaleng	Rp46.000,00	Rp46.000,00
23.	06-04-2001	Semen	3 Sak		Rp73.500,00
24.	06-04-2001	Tiner	1 Kaleng	Rp25.000,00	Rp25.000,00
25.	06-04-2001	Betel Cap Besi	1 Buah 1 Buah	Rp6.000,00 Rp9.500,00	Rp15.500,00
26.	06-04-2001	Besi 10 Meter Besi 12 Meter Paku Gergaji Fleser 15 Kawat	1 Buah 1 Buah 1 Buah 1 Buah 1 Buah	Rp9.500,00 Rp14.500,00 Rp2.250,00 Rp10.000,00 Rp4.000,00 Rp3.000,00	

Halaman 11 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27.	09-04-2001	Pasir	15 Karung	Rp3.000,00	Rp45.000,00
28.	09-04-2001	Palu Bendrat	1 Buah ½ Kilo	Rp4.500,00 Rp3.000,00	Rp7.500,00
29.	10-04-2001	Semen Tonasa	2 Sak	Rp24.000,00	Rp48.000,00
30.	11-04-2001	Pasir	10 Karung	Rp3.000,00	Rp30.000,00
31.	12-04-2001	Semen Tonasa	1 Sak	Rp24.000,00	Rp24.000,00
32.	12-04-2001	Pasir	10 Karung	Rp3.000,00	Rp30.000,00
33.	13-04-2001	Semen Tonasa	1 Sak	Rp24.000,00	Rp24.000,00
34.	14-04-2001	Pasir	10 Karung	Rp3.000,00	Rp30.000,00
35.	14-04-2001	Semen Tonasa	1 Sak	Rp24.000,00	Rp24.000,00
36.	21-04-2001	Semen Tonasa	1 Sak	Rp24.000,00	Rp24.000,00
37.	21-04-2001	Batu Bata Pasir Koral	500 buah 20Karung 1karung	Rp350,00 Rp3.000,00 Rp10.000,00	Rp245.000,00
38.	21-04-2001	Kawat Paku	2 Buah ½ Kilo	Rp2.000,00 Rp2.250,00	Rp6.250,00
39.	22-04-2001	Semen	1 Sak	Rp24.000,00	Rp24.000,00
40.	22-04-2001	Semen Paku Ulin	1 Sak ½ Kilo	Rp24.000,00 Rp3.500,00	Rp27.500,00
41.	23-04-2001	Batu Bata	500 Buah	Rp350,00	Rp175.000,00
42.	24-04-2001	Pasir	20 Karung	Rp3.000,00	Rp60.000,00
43.	24-04-2001	Semen	1 Sak	Rp24.000,00	Rp24.000,00
44.	25-04-2001	Semen	2 Sak	Rp24.000,00	Rp48.000,00
45.	25-04-2001	Pasir	20 Karung	Rp3.000,00	Rp60.000,00
46.	25-04-2001	Sekop Rata	1Buah	Rp37.500,00	Rp37.500,00
47.	25-04-2001	Bungon Bak Besi	1 Buah	Rp7.500,	Rp7.500,00
48.	26-04-2001	Flook Serainer Semen Tonasa Paku Biasa	1 Buah 2 Sak 1 Kilo	Rp20.000,00 Rp24.000,00 Rp4.500,00	Rp72.500,00
49.	27-04-2001	Pasir	20 KARUNG	Rp3.000,00	Rp60.000,00
50.	28-04-2001	Semen Tonasa Kaus Tangan	1 Sak 2 Pak	Rp24.000,00 Rp6.000,00	Rp36.000,00
51.	09-05-2001	Semen Putih Cat Tembok Maritex Cat Tembok Vinilex	1 Sak 2 Kaleng 4 Kaleng	Rp46.000,00 Rp39.000,00 Rp190.000,00	Rp275.000,00
52.	10-05-2001	Semen	1 Sak	Rp24.000,00	Rp24.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Tonasa			
53.	17-05-2001	Cat Planton Tiner	5 Kaleng 4 Kaleng	Rp21.000,00 Rp2.200,00	Rp115.000,00
54.	28-05-2001	Cat	2 Kelng	Rp15.000,00	Rp30.000,00
55.	28-05-2001	Cat Vinilex	2 Kaleng	Rp47.500,00	Rp95.000,00
56.	29-05-2001	Cat	1 Kaleng	Rp21.000,00	Rp21.000,00
57.	17-06-2001	Paku	4 Kilo	Rp5.000,00	Rp20.000,00
58.	18-06-2001	Ruly Kawat	25 Meter 36 Meter	Rp4.000,00 Rp650,00	Rp425.000,00
59.	19-05-2001	Paku	½ kILO	Rp3.500,00	Rp3.500,00
60.	23-07-2001	Plywood Aluminium Ultran Solar Red Pinoguard Clear Indo Thin Amplas Gerobak	15 Lembar 3 Kaleng 2 Kaleng 1 Kaleng 10 Lembar 1 Buah 1 Buah 1 kilo	Rp57.500,00 Rp27.000,00 Rp23.500,00 Rp32.000,00 Rp1.500,00 Rp195.000,00 Rp13.000,00 Rp7.500,00	Rp1.253.000,00
61.	23-07-2001	Kawat Ruly	36 Meter 20 Meter	Rp675,00 Rp4.500,00	Rp427.500,00
62.	24-07-2001	Batu Bata Pasir Koral	500 Buah 20 Karung 4 Karung	Rp350,00 Rp3.000,00 Rp10.000,00	Rp275.000,00
63.	24-07-2001	Lam Siring Lam Siku 42 Lam Siku 44 Lam Siku 43 Lam Sudut Lam Cacing	100 Buah 16 Buah 19 Buah 3 Buah 16 Buah 40 Buah	Rp13.500,00 Rp7.500,00 Rp8.500,00 Rp8.500,00 Rp13.000,00 Rp5.000,00	Rp1.707.000,00
64.	29-07-2001	Plywood Aluminium	10 Lembar	Rp57.500,00	Rp575.000,00
65.	01-02-2002	Semen Tonasa	5 sak		Rp125.000,00
66.	05-02-2002	Kewi Semew Warna	4 Buah 1 Buah	Rp2.750,00	Rp12.500,00
67.	06-02-2002	Semen tonasa	1 Sak	Rp25.000,00	Rp25.000,00
	04-01-2005	Pelamir Cat marlin Semen sika	1 GN 1 GN 1 BS	Rp13.500,00 Rp16.000,00 Rp6000,00	Rp35.500,00
68.	05-01-2005	GIN Pelamir rabit Bh Kiting	2 2 1	Rp13.000,00 Rp4.000,00 Rp10.000,00	Rp42.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Plapon Bh pembuan gan air			
69.	05-01-2005	Pelamir rabit	1 GN	Rp13.500,00	Rp13.500,00
70.	10-01-2005	Pasir	1 Ret	Rp75.000,00	Rp75.000,00
71.	10-01-2005	Semen Tonasa	2 Zak	Rp32.000,00	Rp64.000,00
72.	10-03-2005	Triplek 3 m Paku 3" Biasa Paku 3/4 " Biasa	10 Lgr 1 ½ Kg ¼ Kg	Rp30.000,00 Rp75.000,00	Rp313.750,00
73.	30-05-2005	5/5 Papan 5/5	10 4Kg 10	Rp110.000,00 Rp80.000,00 Rp120.000,00	Rp310.000,00
74.	30-05-2005	Triplex 3 mm	10 Lbr	Rp29.000,00	Rp290.000,00
75.	03-06-2005	uyba ib stop ap dexta ob dus urea Manui ft.Ppapon	1 BH 1 BH 1 BH	Rp5.500,00 Rp2.500,00 Rp2.500,00	Rp10.500,00
76.	03-06-2005	Lestari kb.nym 3x2,5 Manui ft.plapon	10 MTR 2 BH	Rp4.500,00 Rp2.500,00	Rp50.000,00
77.	27-08-2005	Triplek 3 m/m Paku triplek Paku biasa 3" Tarikan rrc o 4 Engsel kupu" 4" + sekryj Grendel kupu	8 LBR 1/2KG 1 BH 1 PSG 1 BH	Rp29.000,00 Rp1.000,00 Rp3.800,00 Rp750,00 Rp1.750,00 Rp750,00	Rp240.050,00
78.	26-10-2005	Cat vinilex Cat minyak Aquapuf Hujau Trinex Kuas cat Serat multiguar	1 GLN 1 KLG 1KLG 1 KLG 1 BH 1 BKS	Rp54.000,00 Rp26.000,00 Rp37.000,00 Rp9.000,00 Rp1.000,00 Rp4.000,00	Rp131.000,00
79.	06-01-2007	Triplex 3 mm	5 LBR 1 YLN	Rp200.000,00 Rp54.000,00	Rp279.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Vinilx Gib Kunci pintu	1	Rp25.000,00	
80.	13-02-2007	Sys	12	Rp13.000,00	Rp156.000,00
81.	14-02-2007	Triplex 3 mm Paku 3" Engsel kupu" Overpal Hitam Grendel Kupu" Tarikan rrc 4	11 LBR ½ KG 1 PSG 1 BH 1 BH 1 BH	Rp40.000,00 Rp3.500,00 Rp2.000,00 Rp1.000,00 Rp1.000,00 Rp75,00	Rp448.250,00
82.	03-03-2007	Nodrop Batang besi	1KL 1	Rp36.000,00 Rp10.000,00	Rp46.000,00
83.	05-03-2007	Triplex 3 mm Paku biasa 3" Engsel nilon 4" Paku ¾" Kunci kuda kecil Grendel tebal 3"Hitam	15 LBR ½ KG 1 PSG ¼ KG 1 SET 1 BH	Rp40.000,00 Rp3.500,00 Rp4.500,00 Rp2.500,00 Rp35.000 Rp3.000	Rp648.500,00
84.	08-03-2007	Kabel kawat 2x 2 ½ mm eternal Stopc 2masko Saklar 1xmasko Imbodus tanam Semen tonasa Paku biasa 3" Fiting plapon p1Kolasi unibel Klam no 10 Vinilex no 916	10 MTR 3 BH 5 BH 1/4KG 1 ROL 1 GLN	Rp6.000,00 Rp10.000,00 Rp6.500,00 Rp2.500,00 Rp3.000,00 Rp5.000,00	Rp195.000,00
85.	09-03-2007	Doc Puc 5/8 cab 3L boch puch 5/8Klam	1 BH 2 BH	Rp600,00 Rp300,00	Rp84.700,00

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		tembok no 10 Kabel kawat 2x2 ½ Semen Polir	1 BKS 1 ½ MTR	Rp4.500,00 Rp6.000,00 Rp60.000,00 Rp10.000,00	
86.	26-04-2007	5/5	11	Rp13.000,00	Rp143.000,00
87.	26-04-2007	Triplex 3 mm paku biasa 2½ Kuno Top Engsel 5 elephent	11 LBR 1/2KG 1 BH 1 PSG	Rp37.000,00 Rp4.000,00 Rp35.000,00 Rp7.500,00	Rp463.500,00
88.	26-04-2007	Lambersn y	5 BT	Rp14.000,00	Rp70.000,00
89.	28-04-2007	Lambersn y	5 M	Rp5.000,00	Rp75.000,00
90.	28-04-2007	Ultram Mahoni Thiner B Paku beton Vinilex Semen biasa	1 KLG 1 KG 10 BJ 1 CELN 2 KG	Rp32.000,00 Rp5.000,00 Rp250,00 Rp60.000,00 Rp2.000,00	Rp101.500,00
91.	02-05-2007	Sireng zra	6 RST	Rp6.000,00	Rp36.000,00
92.	22-05-2007	Vinilex 916 Kuas 4	1 GLN 1 BH	Rp60.000,00 Rp5.000,00	Rp65.000,00
93.	09-07-2007	5/5	11	Rp13.000,00	Rp143.000,00
94.	05-10-2007	Fres Avim Thriam	1 BH 1 KL 1 KL	Rp65.000,00 Rp30.000,00 Rp5.000,00	Rp100.000,00
95.	13-12-2007	Kew PYC Sdd Y2 Soch Y2 Semen	1 PCS 1 BJ 1 BJ 3 KG	Rp3.000,00 Rp1.000,00 Rp1.000,00 Rp5.000,00	Rp10.000,00
96.	16-06-2008	Triplex 3" Paku 3" Engsel Kuningan Tarika laci Gembok2 5mmGran delOverp	11 LBR ½ Kg 1 PSG 1 PC 1 PC 1 PC 1 PC	Rp36.500,00 Rp8.000,00 Rp9.500,00Rp 2.000,00 Rp7.500,00 Rp5.000,00 Rp3.000,00	Rp444.000,00
97.	17-07-2008	Engsel Cat vinitex916	2PSG 1 GLN	Rp4.000,00Rp 6 5.000,00	Rp69.000,00
98.	05-08-2009	Tonasa Pipa 2 ½ f	1 SAK 1 BTG	Rp55.000,00 Rp47.000,00	Rp111.500,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Pasir	1 KRNG	Rp9.000,00	
99.	15-08-2009	5x54	5	Rp20.000,00	Rp100.000,00
100.	15-08-2009	Pasir putih 30/30 putih polos Tonasa 50 Kg Am 53 Putih Triplex 3 "7" Komilex 1676 P.Triplex	1 PKP 7 BOZ 2 SAK 2 BKS 4 LBR 1 GLN ¼ KG	Rp200.000,00 Rp30.000,00 Rp55.000,00 Rp10.000,00 Rp37.500,00 Rp55.000,00 Rp5.000,00	Rp750.000,00
101.	19-08-2009	Philips 13 watt Engsel 4' 30/30 PTH plos	1 EA 1 PSG 2 BOX	Rp25.000,00 Rp9.000,00 Rp60.000,00	Rp94.000,00
102.	04-09-2013	Tripelx 3mm Tortix Paku 3 Paku ½ GRC Paku ¾ Soka tb biru Seng b Paku 2 ½ Karet Paku Tiexilon Paragoncr eam Kasa nyamuk	20 LBR 10 LBR 5 KG 1 KTK ½ 20 LBR 2 KG 3 KG 5 LBR 2 LBR 1 GO 5M	Rp44.000,00 Rp56.000,00 Rp12.000,00 Rp20.000,00 Rp10.000,00 Rp47.000,00 Rp20.000,00 Rp12.000,00 Rp2.000,00 Rp50.000,00 Rp70.000,00 Rp100.000,00	Rp2.826.000,00
103.	05-09-2013	5x7x4 5x10x5 ulin 10x10x4	1m³ 5 6	Rp1.700.000,00 Rp450.000,00 Rp900.000,00	Rp5.050.000,00
104.	08-09-2013	Muka gerinda besi GrendelE bgssel Gembok Kuas roll Kuas 3"	1 4 2 2 1 1	Rp10.000,00 Rp18.000,00 Rp18.000,00 Rp10.000,00 Rp20.000,00 Rp8.000,00	Rp84.000,00
105.	19-09-2013	Pasin I pick up Loster 20x20	52 z 10 BL 2 ROL 1 NL	Rp67.000,00 Rp6.000,00 Rp5.000,00 Rp10.000,00	Rp785.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Bzuan Gerendek Zm			
106.	19-10-2013	Elektik Valu Filterkarbo n Ongkos		Rp250.000,00 0 Rp180.000,00 0 Rp115.000,00 0	Rp545.000,00
107.	04-10-2013	Pasir Atq Semen Holsin	1 PCAB 1 SAK 2 SAK	Rp350.000,00 0 Rp130.000,00 0 Rp140.000,00 0	Rp620.000,00
108.	07-10-2013	Tripex 3mm 30x30 pth Paragon 393 Paku 1" Kasa nyamuk BajaOver paq Gembok Grendee	10 LBR 20 BOX 1 GE ¼ 2M 2 PCS 2 PCS 2 PCS	Rp46.000,00 Rp52.500,00 Rp70.000,00 Rp5.000,00 Rp20.000,00 Rp3.000,00 Rp7.000,00 Rp8.000,00	Rp1.661.000,00
109.	09-10-2013	Semen Ampas Paku	2 SAK 2 1/4	Rp130.000,00 0 Rp5.000,00 Rp6.000,00	Rp141.000,00
110.	11-10-2013	Platon Thiner a Fiber	1 Pcs 1 Pcs 1 Pcs	Rp43.000,00 Rp20.000,00 Rp35.000,00	Rp98.000,00
111.	12-10-2013	Kaso uli	15	Rp25.000,00	Rp575.000,00
112.	12-10-2013	AonPaku 1 " Paku 2 ½ Triplex 3mm	1 SAK ½ PCS 2 KG 5 LBR	Rp125.000,00 0 Rp6.000,00 Rp12.000,00 Rp43.000,00	Rp385.000,00
113.	13-10-2013	Semen trd	1 Sak	Rp65.000,00	Rp65.000,00
114.	19-10-2013	Eye shadow okka HBL OVLulur Papaya Bdk kocok Sabun clk Papaya HBL UV		Rp75.000,00 Rp60.000,00 Rp65.000,00 Rp60.000,00 Rp55.000,00 Rp30.000,00 Rp65.000,00 Rp60.000,00	Rp470.000,00
115.	27-10-2013	Super italia	15 Bog 1 Ge	Rp51.000,00 Rp5.000,00	Rp840.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Paku Paragon 393		Rp70.000,00	
116.	28-10-2013	Tiqurode	1 sak	Rp65.000,00	Rp65.000,00
117.	28-10-2013	Pasir	1 Ret	Rp350.000,00	Rp350.000,00
118.	28-10-2013	Tigarode Soda api	3 sak	Rp65.000,00 Rp12.500,00	Rp142.500,00
119.	08-11-2013	Nodrop	2 klg	Rp48.000,00	Rp96.000,00
120.	18-11-2013	Nodrop	1 klg	Rp48.000,00	Rp48.000,00
121.	11-12-2013	Pasir Semen holsin	1pick up 5 sje	Rp350.000,00 Rp335.000,00	Rp685.000,00
122.	10-04-2014	Newton Green Kloset valiant Tonasa	10 Box 1 PC 3 SAK	Rp585.000,00 Rp95.000,00 Rp66.000,00	Rp878.000,00
123.	14-04-2014	Pipa 3 DWFN Keni 3" PRJ Sambungan Semen tonasa	5 BTG 6 BH 1 BH 3 SAK	Rp79.500,00 Rp11.000,00 Rp6.500,00 Rp6.600,00	Rp668.000,00
124.	16-04-2014	Pasir	1 Ret	Rp250.00,00	Rp250.000,00
125.	17-04-2014	Semen Soka jempol Keramik Grendel hitam Engsel preder Paku 3" bs Meteran 5 m	5 SAK 3 LBR 3 DOS 2 PCS 1 PCSG 1 KG 1 PCS	Rp65.000,00 Rp4.200,00 Rp5.600,00 Rp3.000,00 Rp30.000,00 Rp12.500,00 Rp22.500,00	Rp690.000,00
126.	18-04-2014	Pasir	1 RET	Rp250.000,00	Rp250.000,00
127.	19-04-2014	Jotashield A.F Donalac 5703 Kuas rol Thinner nippe	1TIN 1 KLG 1 BH 1 KLG	Rp255.000,00 Rp42.000,00 Rp22.000,00 Rp24.000,00	Rp343.000,00
128.	21-04-2014	Pasir	1 RET	Rp250.000,00	Rp250.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

129.	22-04-2014	Pasir	1 RET	Rp250.000,00	Rp250.000,00
130.	25-04-2014	Batako Pipa 2/1/2 Talang Tutup Cornon Cantolan Samis	50 1 BTG 2 BUG 2 BH 1 BH 8 1	Rp31.000,00 Rp50.000,00 Rp85.000,00 Rp9.000,00 Rp25.000,00 Rp9.000,00 Rp9.000,00	Rp1.894.000,00
131.	16-05-2014	Platonic 816 Kuas Frederz Kuas biasa Y Benang Skrop aluminium Semen toasa	1 KLG 1 BH 1 BH 1 BH 60 BH 1 ZAK	Rp47.000,00 Rp5.000,00 Rp6.000,00 Rp5.000,00 Rp300,00 Rp66.000,00	Rp147.000,00
132.	08-09-2014	Kasen pitu 70x200 Dawn pntu 70x200	1x 1x		Rp1.100.000,00
133.	20-12-2014	5x10 Cox 10	10 1	Rp80.000,00 Rp140.000,00	Rp940.000,00
134.	20-12-2014	Semen tonasa Paku 3" Baut	5 ZAK 1 KG 10 BJ	Rp73.000,00 Rp12.000,00 Rp2.000,00	Rp397.000,00
135.	03-01-2015	Kunci pintu + belucikecil	1 SET	Rp100.000,00	Rp100.000,00
136.	03-01-2015	Bak cci piring Kran cuci Sok dulucz nionspion Sok2"x11/ 2 D Keni 2" d jaya Seltip Onda Sok D palam ½ Tee ½ Aw Rc Keni ½ Aw Rc Besi	1 BH 1 BH 1 BH 1 BH 1 BH 1 BH 1 BH 1 BH 1 BH 1 BTG 1 BTG	Rp160.000,00 0 Rp75.000,00 Rp3.000,00 Rp3.500,00 Rp3.500,00 Rp3.000,00 Rp1.500,00 Rp2.000,00 Rp1.500,00 Rp60.000,00 Rp18.000,00	Rp331.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		10x12 Pipa ½ Aw			
13 7.	05-01-2015	Seng glb k Paku seng Paku 2,5 biasa Tang gegap biasa	15 LBR 1 KG 1 KG 4 BH	Rp45.000,00 Rp20.000,00 Rp12.000,00 Rp12.500,00	Rp757.000,00
13 8.	05-01-2015	Keramik super Mata gurinda besisuntig er Semen TR	20 BOX 2 P 2 ZIH	Rp60.000,00 Rp3.000,00 Rp75.000,00	Rp1.431.000,00
13 9.	07-01-2015	Matsuka	4 za	Rp19.500,00	Rp78.000,00
14 0.	07-01-2015	Batu	500	Rp1.100,00	Rp550.000,00
14 1.	09-01-2015	Oscan Nirwana	20 DOX 10 DOX	Rp61.000,00 Rp57.000,00	Rp1.790.000,00
14 2.	09-01-2015	Am 86 Vinilex 9551 Platone 222 Kapi plastile Kuas 1 ½	1 SALT 1 GLN 1 HLG 1 BH 1 BH	Rp150.000,0 0 Rp99.000,00 Rp48.000,00 Rp2.500,00 Rp3.000,00	Rp302.500,00
14 3.	12-01-2015	Engsel beluci Engsel vaor 5"	4 PSG 3 PSG	Rp45.000,00 Rp17.500,00	Rp232.000,00
14 4.	13-01-2015	Semen 50 kg	5 zak	Rp375.000,0 0	Rp375.000,00
14 5.	28-01-2015	Semen tonasa	1 zak	Rp71.000,00	Rp71.000,00
14 6.	31-01-2015	Kran air Soda Ari		Rp52.000,00	Rp52.000,00
14 7.	16-05-2015	Paku	2	Rp10.000,00	Rp20.000,00
14 8.	20-10-2015	Baut 3/8 x5	20 PIC	Rp4.000,00	Rp100.000,00
14 9.	20-10-2015	Kubih 5x10 urf	1/2/13 6	Rp32.000,00 Rp80.000,00	Rp2.140.000,00
15 0.	23-10-2015	P ulin 2,5 inc P ulin 1 Baut 3/8 16	1 KG 1 KG 15 15 2 ROLL	Rp17.000,00 Rp17.000,00 Rp4.500,00 Rp4.000,00 Rp10.000,00	Rp181.500,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Baut 3/8 12 Benangtu kang			
15 1.	23-10-2015	Pipa Zn 5x10 zn	80 3	Rp34.000,00 Rp80.000,00	Rp2.960.000,00
15 2.	27-10-2015	Besi 6 roll Bendrat Plastik con	40 BT 1 KG 1 ROLL	Rp25.000,00 Rp25.000,00 Rp35.000,00	Rp1.060.000,00
15 3.	29-10-2015	Pasir Koral	2 RET 1 RET	Rp400.000,0 0 Rp600.000,0 0	Rp1.400.000,00
15 4	29-10-2015	Semen con	15 SAK	Rp60.000,00	Rp900.000,00
15 5.	31-10-2015	Bata 5x10 za	3000 10	Rp3.000,00 Rp50.000,00	Rp3.500.000,00
15 6.	08-11-2015	Kasa dan pintu Kasa dan pintu80x2 00	2 PSG 1 PSG	Rp1.100.000, 00 Rp1.100.000, 00	Rp3.300.000,00
15 7.	09-11-2015	Pasa L300	10	Rp38.000,00	Rp380.000,00
15 8.	09-11-2015	Seng soka Paku g" Paku 2 ½	4 LBT 1 Kg 1 Kg	Rp60.000,00 Rp16.000,00 Rp16.000,00	Rp272.000,00
15 9.	11-11-2015	Semen	10 zak	Rp60.000,00	Rp600.000,00
16 0.	14-11-2015	Batu	30	Rp1.000,00	Rp680.000,00
16 1.	16-11-2015	Batu bata Pasir	1000 1 RET	Rp1000,00 Rp380.000,0 0	Rp1.380.000,00
16 2.	19-11-2015	Semen Am 86	10 SAK 1 SAK	Rp60.000,00 Rp180.000,0 0	Rp780.000,00
16 3.	23-11- 2015	AM 86 Paku 3" Kopi	1 SAK 4 KG 2 BH	Rp180.000,0 0 Rp16.000,00 Rp10.000,00	Rp264.000,00
16 4.	25-11-2015	Keramik asia	10 DZ	Rp20.000,00	Rp4.900.000,00
16 5.	17-11-2015	Pasir	1 RIT	Rp380.000,0 0	Rp760.000,00
16 6.	27-11-2015	Semen Mata grenda	10 SAK 1	Rp100.000,0 0 Rp65.000,00	Rp665.000,00
16 7.	29-11-2015	GRC Paku grc	10 LB ½ KG	Rp62.000,0 0 Rp8.000,00	Rp628.000,00
16	29-11-2015	Kayu 5x1	10 BT	Rp35.000,00	Rp350.000,00

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8					
16	07-12-2015	Kabel	10 M	Rp7.500,00	
9		3x1,5	10 M	Rp7.000,00	
		Kabel	6 PCE	Rp4.000,00	
		2x1,5	6 PCE	Rp3.000,00	
		Embodus	3 PC	RP9.500,00	
		Tee dus	4 KG	Rp15.000,00	
		Saklar	1 PG	Rp6.000,00	
		engsel	2 BKS	Rp5.000,00	
		Vitingtemp le	3 PCS	Rp13.500,00	
		Isolasi listrik			Rp332.000,00
		Klem			
		Kabel			
		Stop Kontak			
17	08-12-2015	Konipon	1 ZAR	Rp75.000,00	
0.		Lartam	1 RUL	Rp15.000,00	
		Grc	1 BKS	Rp12.000,00	Rp102.000,00
		Lam p fox			
17	11-12-2015	Semen	10 ZAK	Rp540.000,0	
1		Nodrop	1 GLN	0	
				Rp185.000,0	Rp725.000,00
				0	
17	12-01-2015	Talang air	2 BTG	Rp160.000,0	
2		Sok T	1 BH	0	
		Pipa 3 "	2 BTG	Rp8.000,00	
		Corong T	1 BTG	Rp160.000,0	
		Ebou 3"	3 BH	0	
		Kaitan T	15 BH	Rp22.500,00	
		Lem PVC	1 KLG	Rp27.000,00	
		Tutup	2 BH	Rp105.000,0	
				0	
				Rp12.500.-	
				Rp16.000,00	Rp511.000,00
17	23-012015	Pasir	1 RET	Rp220.000,0	
3		Bata	500	0	
				Rp500.000,0	Rp720.000,00
				0	
17	03-01-2016	Pasir	1 RET	Rp220.000,0	
4				0	Rp220.000,00
17	03-01-2016	Galip	3 BH	Rp3.500,00	
5		Cepu 2	2 BH	Rp2.500,00	Rp15.500,00
17	05-01-2016	Liverpool	6 BOX	Rp75.000,00	
6		B6			Rp450.000,00
17	06-01-2016	Riverston	5 BOX	Rp82.000,00	
7		e gilgio	2 pcs	Rp20.000,00	
		Knep ½			Rp414.000,00
17	11-01-2016	Paku Grc	1/2kg	Rp10.000,00	
8		Paku	1 kg	Rp15.000,00	
		biasa 1,5	1 kg	Rp12.000,00	
		Paku	½ kg	Rp6.000,00	
		biasa 2,5	4 psng4	Rp40.000,00	
		Paku	psng	Rp70.000,00	Rp513.000,00

Disclaimer

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



		biasa Kunci pintu Engsel valor			
179	12-01-2016	Triplex 3 n Grc 4m	5 LBR 3LBR	Rp53.500,00 Rp65.000,00	Rp462.500,00
180	13-01-2016	Nodrop KuasAmp als Catylax	19 LN 1 PCS 1 M 19 LN	Rp182.500,00 Rp17.500,00 Rp8.000,00 Rp112.000,00	Rp320.000,00
181	13-01-2016	Kasa	10	Rp25.000,00	Rp250.000,00
182	13-01-2016	Engsel Sekrup 6x1	1 PSG 25 BJ	Rp25.000,00 Rp200,00	Rp30.000,00
183	13-01-2016	Catilac Avlan Kuas 2" Kuas 1" Thinner A	1 GLN 2 KLG 1 PCS 1 PCS 1 KLG	Rp112.00,00 Rp56.000,00 Rp6.500,00 Rp4.500,00 Rp27.000,00	Rp262.000,00
184	14-01-2016	Kasa	12	Rp25.000,00	Rp300.000,00
185	14-01-2016	Sakelar Kabel	2 BJ 10 MTR	Rp9.500,00 Rp9.000,00	Rp109.000,00
				-	Rp.74.863.250,00

No.	Tanggal Transaksi	Pinjaman	Total
1.	4-4-2001	Pinjaman uang dari Bpk. Mustafa untuk Pembuatan Pagar Besi	Rp2.500.000,00
2.	1-12-2002	Pinjaman uang dari Bpk. Mustafa untuk Perbaikan Pelapon, Pondasi ,pengecetan	Rp11.500.000,00
3.	15-2-2003	Pinjaman uang dari Bpk. Mustafa untuk Perbaikan dinding keramik	Rp5.000.000,00
4.	20-5-2012	Pinjaman uang dari Bpk. Mustafa untuk Renovasi Kamar	Rp15.000.000,00
5.	12-8-2013	Pinjaman uang dari Bpk. Mustafa untuk Perbaikan Kamar Mandi dan Pasang Keramik	Rp13.500.000,00
6.	02-3-2014	Pinjaman uang dari Bpk. Mustafa untuk Perbaikan Tangga kamar	Rp10.000.000,00
7.	02-3-2014	Pinjaman uang dari Bpk. Mustafa untuk Perbaikan kamar atas	Rp30.000.000,00
8.	20-1-2016	Pinjaman uang dari H. Noorsiah	Rp50.000.000,00 Rp.137.500.000,00

3. Bahwa rumah objek sengketa pada tahun 1999 pada saat itu rumah yang sederhana dengan taksiran nilai seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) namun setelah lebih kurang 20 tahun Tergugat pelihara dan dirawat



serta diperbaiki untuk tahun sekarang ini ditaksir seharga sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) maka kewajiban Penggugat untuk jasa pemeliharaan selama 20 tahun kepada Tergugat sebesar 15 % dari harga jual ($Rp1.200.000.000,00 \times 15 \% = Rp180.000.000,00$) yang menjadi hak Tergugat dan langsung dibayarkan secara tunai oleh Penggugat saat Tergugat harus meninggalkan rumah;

4. Bahwa Penggugat pada tahun 1999 saat memohon kepada suami Tergugat untuk merawat dan memelihara rumah Penggugat In casu objek sengketa telah berjanji secara lisan akan memberi bantuan kepada Tergugat in casu suami Tergugat setiap bulannya dengan nilai yang tidak ditentukan namun apa yang dikatakan oleh Penggugat sampai saat ini tidak pernah terealisasi dan pada saat Penggugat memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan rumah Tergugat telah menyampaikan agar kerugian pemeliharaan rumah diganti terlebih dahulu serta meminta Penggugat untuk memperhitungkan upah selama Tergugat menjaga rumah Penggugat. Maka dalam perhitungan Tergugat sejak tahun 1999 sampai sekarang 19 (sembilan belas) tahun dengan perhitugan setiap bulannya Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) $\times 12 \text{ bulan} \times 19 \text{ tahun} = Rp57.000.000,00$ (lima puluh tujuh juta) maka Penggugat harus membayar kepada Tergugat dengan tunai pada saat Penggugat memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan rumah;

5. Bahwa dikawatirkan Penggugat akan mengalihkan, menghabiskan, memindahkan, atau mengasingkan harta kekayaannya guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar semua hak-hak Tergugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Penggugat sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini sesuai dengan Pasal 227 HIR. Maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Tergugat dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas jaminan sebagai berikut:

Sebidang tanah dan bangunan Rumah yang berdiri di atasnya Dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 09/Kel. Klandasan Ilir, a.n. Rosanis Samsidar, yang terletak di Jl. Bukit Niaga RT.14 No.53, Kel. Klandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, dan Luas: 264 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Burhannudin;
- Sebelah Timur : Supiyan;
- Sebelah Selatan : Jalan Bukit Niaga;
- Sebelah Barat : Suwarsih;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 118/66/BT/1989, tanggal 11 Oktober 1989 di Notaris Abdul Wahab, S.H.

6. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar oleh Penggugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap, hal ini sesuai dengan Pasal 191 Rbg;

Maka:

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Majelis / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan balasan (Rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp558.600.000,00 (lima ratus lima puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah);
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 09/Kel. Klandasan Ilir, a.n. Rosanis Samsidar, yang terletak di Jl. Bukit Niaga RT.14 No.53, Kel. Klandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, dan Luas: 264 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Burhannudin;
- Sebelah Timur : Supiyan;
- Sebelah Selatan : Jalan Bukit Niaga;
- Sebelah Barat : Suwarsih;

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 118/66/BT/1989, tanggal 11 Oktober 1989 di Notaris Abdul Wahab, S.H.;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi menurut hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)

Halaman 26 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR



perhari yang harus dibayar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitVoerbaar bij voerraad*) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Bpk. Ketua Majelis/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban dan pembuktian dari Penggugat dan Tergugat dalam persidangan, maka Pengadilan Negeri Balikpapan pada Tanggal 6 Desember 2018 telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabukan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan sebagian bidang tanah seluas 264 M2 dari luas keseluruhan 884 m2 dengan dasar Sertifikat Hak Milik No.09 Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Timur atas nama Rosanis Samsidar sebagaimana akta Jual beli No. 118/66/BT/1989, tanggal 11 Oktober 1989 di Notaris Abdul Wahab S.H. Berikut bangunan berupa rumah tinggal yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Bukit Niaga RT.14 No.53 Kelurahan Klandasan Ilir Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, dengan batas batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Burhanudin;
 - Sebelah Timur : Supiyan;
 - Sebelah Selatan : Jalan. Bukit Niaga;
 - Sebelah Barat : Suwarsih;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya yang dengan tanpa hak menguasai tanah berikut bangunan di atasnya berupa 1 (satu) unit rumah tinggal di atas tanah milik Penggugat dengan tanpa seizin dari Penggugat yang terletak di Jalan Bukit Niaga RT.14 No. 53 Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota Kota Balikpapan tersebut;



4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan meninggalkan tanah berikut bangun rumah di atasnya kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan bentuk bangunan rumah milik Penggugat seperti sedia kala;
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah 476.000,00 (empat ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Kuasa Tergugat mengajukan banding, sebagaimana akta pernyataan permohonan banding dari Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 13 Desember 2018. Dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat selaku Terbanding, sebagaimana relas pemberitahuan permohonan banding Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 20 Desember 2018 dari Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyerahkan memori banding tanggal 21 Februari 2019 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 28 Februari 2019. Dan memori banding tersebut telah pula diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat sebagaimana relas penyerahan memori banding Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 12 Maret 2019 dari Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan kontra memori banding tanggal 8 April 2019 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 8 April 2019. Dan kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat sebagaimana relas penyerahan kontra memori banding Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 9 April 2019 dari Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa Para pihak dalam perkara ini telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Pengadilan Negeri Balikpapan dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari tanggal relas pemberitahuan memeriksa berkas, masing-masing kepada:

1. Kuasa Pembanding semula Tergugat, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding perkara Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 9 April 2019 dari Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan;
2. Kuasa Terbanding semula Penggugat, sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding perkara Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 9 April 2019 dari Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan atas perkara Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp pada hari Kamis tanggal 6 Desember 2018. Selanjutnya permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat diajukan pada tanggal 13 Desember 2018. Dengan demikian berdasarkan Pasal 199 ayat (1) RBg permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Kuasa Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding dengan alasan sbb:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Pembanding dahulu Tergugat menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 7 baris 11 dari atas "...Majelis Hakim mengambil kesimpulan bahwa Rosanis Samsidar tidak pantas ditarik lagi dalam persidangan oleh karena dalam hubungan jual beli Penggugat dengan Rosanis Samsidar telah terjadi secara sah menurut hukum, sehingga Rosanis Samsidar tidak dapat ditarik lagi dalam perkara ini dikarenakan Tergugat dan Rosanins Samsidar tidak ada hubungan apapun...";

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan (*Judex Factie*) tidak jeli dan kurang memahami fakta hukum oleh karena sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat (1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Juga dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 201 K/Sip/1974 tertanggal 28 Januari 1976 disebutkan sebagai Turut Tergugat dimaksudkan agar orang-orang, bukan para pihak yang bersengketa (Penggugat dan Tergugat) demi lengkapnya pihak-pihak, maka orang-orang bukan pihak yang bersengketa tersebut harus diikutsertakan dalam gugatan Penggugat sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Hakim, sebagaimana yang telah terungkap di persidangan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 09 Klandasan Ilir Tahun 1973 yang dijadikan bukti P. 4 oleh Terbanding dahulu Penggugat adalah atas nama ROSANIS SAMSIOAR bukan atas nama Terbanding dahulu Penggugat maka kepemilikan tanah yang dijadikan alas hak yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 09 a quo adalah bukan milik Terbanding dahulu Penggugat, oleh karenanya sudah seharusnya Rosanis Samsidar adalah orang yang berkepentingan dan sudah selayaknya ditarik dalam gugatan a quo;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pembanding dahulu Tergugat menolak pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 13 (tiga belas) baris ke 13 (tiga belas) dari atas yang menyatakan "...hal tersebut adalah suatu resiko yang harus di tanggung oleh Tergugat, dimana Tergugat telah merubah rumah Penggugat tanpa izin menjadi tempat kost dan kios jualan sembako sehingga haruslah Tergugat mengembalikan dalam bentuk seperti semula...";
Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan (**Judex Factie**) kurang memahami fakta dan materi yang terungkap di persidangan, dimana Terbanding dahulu Penggugat pada periode tahun 1998 Terbanding dahulu Penggugat datang ke rumah Pembanding dahulu Tergugat bertemu dengan suami Pembanding dahulu Tergugat menyampaikan kalau Terbanding dahulu Penggugat akan pindah tugas ke Batam dan meminta tolong kepada suami Pembanding dahulu Tergugat agar suami Pembanding dahulu Tergugat mau pindah ke rumah Terbanding dahulu Penggugat sekaligus meminta tolong untuk bisa merawat memelihara rumah Terbanding dahulu Penggugat dengan kesepakatan yang dilakukan bahwa Terbanding dahulu Penggugat akan memberikan bantuan setiap bulannya kepada suami Pembanding dahulu Tergugat sekalian upah menjaga dan merawat rumah Terbanding dahulu Penggugat, akan tetapi hingga timbulnya perkara a quo Terbanding dahulu Penggugat tidak pernah memberikan bantun kepada suami Pembanding dahulu Tergugat sebagaimana apa yang sudah disepakati, juga juga dalam keterangan saksi H. Abdul Latif yang dihadirkan dalam persidangan sebagaimana tercantum dalam putusan perkara No. 89/Pdt.G/2018/PN.BPP tanggal 06 Desember 2018 halaman 11 baris 21 dari atas menyatakan "...pada saat pertemuan itu yang dibicarakan mengenai Tergugat minta ganti rugi rehab tetapi Penggugat tidak mau mengerti..." oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan memutus perkara ini yang menyatakan bahwa Pembanding dahulu Tergugat merubah dan memanfaatkan rumah Terbanding dahulu Penggugat tanpa seizin Terbanding dahulu Penggugat adalah sangat keliru dan tidak benar sebagaimana juga terungkap dalam persidangan bahwa Terbanding dahulu Penggugat telah mengakui dengan benar bahwa rumah objek perkara jauh sebelumnya sudah diberi tahu dan diketahui istri Terbanding dahulu Penggugat ketika istri Terbanding sedang datang ke Balikpapan untuk melakukan perobatan, istri Terbanding pun sekalian mampir ke rumah objek sengketa untuk melihat rumah objek sengketa a quo, dan pada saat itu juga Istri Terbanding menghubungi Terbanding dahulu Penggugat mengenai kondisi rumah objek sengketa a quo, dimana dalam gugatan Terbanding/dahulu Penggugat halaman 3 (tiga) poin 9 (sembilan) "...sejak tahun

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR

Disclaimer

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



2007 hingga sekarang yang jumlahnya melebihi 2 (dua) petak kamar yang diizinkan oleh Penggugat" oleh karenanya sangat keliru apabila Terbanding dahulu Penggugat tidak mengetahui perihal pembangunan rumah tersebut atau pun tanpa se izin Terbanding dahulu Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diurai jelaskan di atas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / dahulu Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No 89/Pdt.G/2018/PN.Bpp tanggal 06 Desember 2018 untuk seluruhnya;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pemohon Banding dahulu Tergugat untuk seluruhnya;
 - Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar ongkos perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diterima oleh Panitera tersebut Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 08 April 2019 sbb:

1. Bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat ini diajukan sebelum diperiksa dan diadili perkara a quo oleh Ketua/ Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, maka dengan demikian adalah patut untuk diterima, diperiksa dan diadili menurut hukum dan kepatutan sebagaimana Hukum Acara Perdata ada dan berlaku;
2. Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dengan tegas dan keras seluruh dalil-dalil keberatan Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya, kecuali nyata-nyata diakui kebenarannya oleh Terbanding semula Penggugat;
3. Bahwa Terbanding semula Penggugat mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim Tinggi *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Samarinda apa-apa yang tertuang didalam gugatan, replik, bukti-bukti, keterangan saksi-saksi Penggugat dan kesimpulan Penggugat mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak



terpisahkan didalam kontra memori banding Terbanding semula Penggugat ini;

4. Bahwa apa yang tidak dianggapi oleh Terbanding semula Penggugat kata demi kata, kalimat demi kalimat pada memori banding Pembanding tersebut mohon untuk dianggap ditolak oleh Terbanding semula Penggugat;
5. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 89/PDT.G/2018/PN Bpp Pada tanggal 06 Desember 2018 tersebut dalam perkara a quo adalah berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta dipersidangan yang telah pula melalui tahapan pertimbangan Majelis Hakim yang sedemikian objektif dan rasional serta berdasarkan hukum dan rasa keadilan yang ada sehingga patut untuk menjatuhkan putusan yang demikian tersebut di atas;
6. Bahwa terbukti Terbanding semula Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Pembanding semula Tergugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut dalam perkara a quo;
7. Bahwa melalui memori banding Pembanding semula Tergugat tersebut dapat diketahui bahwa Pembanding semula Tergugat memang tidak dapat menunjukkan dalil-dalil sangkalannya halmana terlihat melalui petitumnya pada halaman 6 (enam) pada poin "MENGADILI SENDIRI" yang hanya meminta agar eksepsinya dikabulkan;
8. Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dalil-dalil Pembanding semula Tergugat tersebut baik di dalam eksepsinya maupun didalam pokok perkaranya, mengingat pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 89/PDT.G/2018/PN.Bpp. pada tanggal 06 Desember 2018 tersebut dalam perkara a quo adalah sudah cukup jelas dan sudah tepat dan benar;
9. Bahwa Pembanding semula Tergugat tersebut mengajukan banding terkesan hanya mengulur-ulur waktu semata, dimana Pembanding semula Tergugat masih ingin mengambil keuntungan dengan tetap menyewakan / mengontrakkan kos-kosan yang telah dibuat tanpa hak oleh Pembanding semula Tergugat tersebut di atas tanah berikut rumah di atasnya milik Terbanding semula Penggugat tersebut;
10. Bahwa Pembanding semula Tergugat yang demikian tersebut bukanlah Pembanding semula Tergugat yang beritikad baik;

Berdasarkan kepada dasar dan alasan-alasan hukum kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Terbanding semula Penggugat mohon kehadiran Ketua / Majelis Hakim Tinggi Yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda berkenan mengambil putusan hukum dalam perkara ini dengan diktumnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak keberatan-keberatan dalam eksepsi yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 89/PDT.G/2018/PN.Bpp pada tanggal 06 Desember 2018;
3. Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara banding;

Apabila Ketua / Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan yang meliputi surat gugatan, berita acara persidangan dan pembuktian dari Penggugat dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 6 Desember 2018 berikut dengan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya sudah benar dan tepat, karena berdasarkan Akte Jual Beli No.11/66/BT/1989 tanggal 11 Oktober 1989 (bukti P-1) ROSANIS SAMSIDAR bukan lagi sebagai pemilik atas objek sengketa, dan sudah beralih menjadi hak milik sepenuhnya Penggugat, jadi ROSANIS SAMSIDAR sudah tidak ada kaitannya lagi dengan objek sengketa. Adapun dalam sertifikat masih tertulis ROSANIS SAMSIDAR itu hanyalah bersifat administratif saja, yang pasti secara hukum hak atas objek sengketa sudah beralih dari ROSANIS SAMSIDAR kepada Penggugat. Untuk itu pertimbangan Peradilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis

Halaman 33 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Banding sehingga cukup beralasan untuk menguatkan eksepsi dalam tingkat banding;

Dalam Pokok Perkara:

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dalam perkara Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp sudah tepat dan benar, untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujuinya, selanjutnya diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan bagi Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutuskan perkara ini, dengan tambahan pertimbangan sbb:
 - o Bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat P-1 jo P-4 (Akte Jual Beli dan Sertifikat) merupakan bukti autentik, sehingga isi dan keberadaannya harus dianggap benar, sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Dan ternyata bukti yang diajukan oleh Tergugat (bukti T-1 s/dT-5) tidak ada satupun yang dapat melemahkan bukti P-1 jo P-4 tersebut karena bukti Tergugat tersebut hanyalah kwitansi pembelian bahan bangunan untuk merenovasi rumah milik Penggugat;
 - o Bahwa oleh karena telah terbukti objek sengketa adalah milik sepenuhnya dari Penggugat (Terbanding), maka siapapun termasuk Tergugat tidak boleh melakukan tindakan apapun atas objek sengketa tanpa seizin dari Penggugat;
 - o Bahwa sesuai fakta ternyata Tergugat telah merenovasi rumah milik Penggugat yang berdiri di atas tanah milik Penggugat (objek sengketa) tanpa izin atau pemberitahuan kepada Penggugat maka hal itu sudah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar Pasal 1365 KUH Perdata;
 - o Bahwa meskipun alasan Tergugat merenovasi objek sengketa untuk dijadikan tempat kost karena tidak pernah diberi uang jasa selaku pihak yang menjaga / memelihara rumah milik Penggugat, perbuatan Tergugat tetap tidak dapat dibenakan secara hukum untuk melakukan renovasi tanpa adanya izin dari Penggugat terlebih dahulu karena hal itu merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain in casu Penggugat, dan ini merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata. Kalau Tergugat mau meminta uang jasa maka harus dengan menagih janji kepada Penggugat, jikalau diabaikan dapat melalui gugatan;

DALAM REKONVENSİ:

Halaman 34 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dengan seksama tentang petitum gugatan reconvensi dari Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi, ternyata hanya berisi penghukuman kepada Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi, tanpa menyebutkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi sehingga harus dihukum untuk membayar sejumlah uang;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada kejelasan akan gugatan reconvensi dari Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi khususnya yang tercantum dalam petitum gugatan reconvensi. Maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat gugatan reconvensi adalah kabur (*obscur libel*), sehingga oleh karenanya gugatan reconvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam konvensi gugatan dikabulkan sebagian, dan dalam reconvensi gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembanding selaku Tergugat Konvensi / Penggugat Reconvensi dihukum untuk membayar perkara dalam kedua peradilan, yang di tingkat banding jumlahnya tercantum dalam diktum putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Pembanding semula Tergugat, Majelis mempertimbangkan sbb:

- Bahwa eksepsi tentang tidak diikuti digugatnya ROSANIS SAMSIDAR sudah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;
- Bahwa alasan Pembanding semula Tergugat yang merenovasi rumah untuk dijadikan kos dan tempat usaha karena Pembanding semula Tergugat tidak pernah diberi jasa upah menunggui dan menjaga rumah seperti yang sudah dijanjikan oleh Terbanding semula Penggugat. Majelis Hakim Tingkat Banding menolak alasan tersebut karena perbuatan Pembanding yang merenovasi rumah milik Terbanding tanpa seizin terlebih dahulu dari Terbanding sudah melanggar hak orang lain (in casu Terbanding). Dan ini sudah melanggar Pasal 1365 KUH Perdata. Kemudian seandainya Terbanding memang belum membayar uang jasa untuk menunggu rumah, maka hal itu bisa dimintakan atau digugat tersendiri. Jadi tidak bisa langsung main hakim sendiri dengan merenovasi;
- Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka memori banding dari Pembanding semula Tergugat tidak beralasan menurut hukum untuk itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas maka Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur berpendapat putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 6 Desember 2018 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan banding tersebut cukup beralasan menurut hukum untuk dipertahankan isinya, dengan menambahkan perbaikan dalam diktum angka 2 (dua) yaitu "Penggugat sebagai pemilik yang sah";

Menimbang, bahwa meskipun begitu oleh karena dalam putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 6 Desember 2018 ternyata tidak disebutkan siapa Mediatornya dan jawaban Tergugat juga tidak ada, demikian pula tidak dicantumkan pertimbangan hukum dalam gugatan rekonvensi, maka putusan dari Peradilan Tingkat Pertama tersebut, harus dibatalkan dan diperbaiki yang selengkapnyanya tercantum dalam diktum putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUH Perdata, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan UU RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 89/Pdt.G/2018/PN Bpp tanggal 6 Desember 2018 dengan memperbaiki dengan amar selengkapnyanya sebagai berikut :

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabukan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah dari sebagian bidang tanah seluas 264 M² dari luas keseluruhan 884 m² dengan dasar Sertifikat Hak Milik No.09 Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Timur atas nama Rosanis Samsidar sebagaimana akta Jual beli No. 118/66/BT/1989, tanggal 11 Oktober 1989 di Notaris Abdul Wahab S.H. Berikut bangunan berupa rumah tinggal yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Bukit Niaga RT.14 No.53 Kelurahan Klandasan Ilir Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Burhanudin;
 - Sebelah Timur : Supiyan;

Halaman 36 dari 38 Putusan Nomor 90/PDT/2019/PT SMR



- Sebelah Selatan : Jalan Bukit Niaga;
 - Sebelah Barat : Suwarsih;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya yang dengan tanpa hak menguasai tanah berikut bangunan di atasnya berupa 1 (satu) unit rumah tinggal di atas tanah milik Penggugat dengan tanpa seizin dari Penggugat yang terletak di Jalan Bukit Niaga RT.14 No. 53 Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota Kota Balikpapan tersebut;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan meninggalkan tanah berikut bangunan rumah di atasnya kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan bentuk bangunan rumah milik Penggugat seperti sedia kala;
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari Selasa, tanggal 23 Juli 2019, oleh kami Dr. H. SUBIHARTA, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, H. ZAENI, S.H., M.H. dan PURNOMO AMIN TJAHJO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 74/PDT/2019/PT.SMR tanggal 12 Juni 2019 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, putusan mana pada hari Selasa, tanggal 6 Agustus 2019, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh LILIK SETIAWATI, S.H. selaku Panitera pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

H. ZAENI, S.H., M.H.

Dr. H. SUBIHARTA, S.H., M.Hum.

PURNOMO AMIN TJAHO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

LILIK SETIAWATI, S.H.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Meterai putusan | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | : Rp 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya pemberkasan</u> | : Rp134.000,00 |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |

Disclaimer

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