



## PUTUSAN

No. 426/ PDT.G/ 2013 / PN. JKT SEL.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan a n t a r a :

**H. ABDULLAH MURSID** , Alamat : di Jalan Tanah Seratus No.1 RT.007 RW.001 Kelurahan Sudimara Jaya, Kecamatan Ciledug 15151 Kota Tangerang. Selaku PENGGUGAT , dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : EDY PURWANTO,SH.MH, Advokat pada Kantor Hukum EDY PURWANTO & REKAN yang beralamat di Jalan H.Niin No.52, Cakra Blok B, RT.02 RW.09, Kec. Limo, Kota Depok – 16515, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2013 untuk selanjutnya disebut sebagai .....**PENGGUGAT**;

### M E L A W A N :

- SURTI BINTI SONANG, ( Perempuan ) untuk selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT I**;
- MUNHANAH BINTI SONANG, ( Perempuan ) untuk selanjutnya disebut .....sebagai **TERGUGAT II**;
- NASUKI BIN SONANG, ( Laki-laki ) untuk selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT III**;
- LILIS BINTI SONANG, ( Perempuan ) untuk selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT IV**;
- U'UN MASKUNAH BINTI SONANG, ( Perempuan ) untuk selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT V**;
- IDA PARIDA BINTI SONANG, ( Perempuan ) untuk selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT VI**;
- AGUS SALIM BIN SONANG, ( Laki-laki ) untuk selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT VII**;

Hal. 1 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketujuh TERGUGAT beralamat : di Jalan Masjid Darul Falah, RT.05 RW.03 No.52 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

## PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dan keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak di persidangan ;

Telah memeriksa/memperhatikan bukti-bukti surat dari kedua belah pihak di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Juli 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Juli 2013 di bawah Register Perkara No.426/PDT.G/2013/ PN.Jkt.Sel, telah menggugat Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa kedudukan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII adalah anak-anak kandung sah dari pasangan suami istri : Sonang Bin Misan dengan Sabenah Binti Sabenih;
2. Bahwa Sonang Bin Misan ( ayah TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, suami Sabenah Binti Sabenih ) telah meninggal dunia terlebih dahulu pada tahun 1993;
3. Bahwa Sabenah Binti Sabenih ( ibu TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII ) telah disertai hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang diwujudkan dalam bentuk Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 20 Nopember 1993 yang dibuat di Jalan Masjid Pertukangan Utara RT.005 RW.03 No.52 Jakarta Selatan, dari SARIA ( ibu Sabenah Binti Sabenih ) ke Sabenah, yang telah di cap jempol oleh keduanya diatas kertas segel, yang isinya :
  1. Bahwa pihak pertama telah menyerahkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang sekarang beralamat di Jalan Masjid Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, RT.005 RW. 03 Nomer 52, dengan nomor girik C.2146 Atas nama SARIA, alamat Pertukangan Utara RT.005 RW.03 Kec. Kebayoran Lama, No. Kohir N 402 06 03 05 018, status tanah Milik Adat, luas tanah 2453 Meter, No.Persil 2/jenis tanah

Hal. 2 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kelas DI, tanggal 1 Agustus 1979, kepada Pihak KEDUA, yang juga sebagai anak kandung dari pihak pertama.

2. Bahwa adapun maksud dari surat penyerahan ini adalah untuk mengamankan tanah tersebut dari kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak yang tidak berkepentingan atas tanah tersebut diatas.
3. Bahwa dengan adanya penyerahan hak ini maka pihak kedua berhak mengelola tanah tersebut sesuai dengan kepentingan para pihak.

Demikian surat Pernyataan bersama ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada unsur paksaan ataupun tipu daya dari masing-masing pihak, yang juga disaksikan oleh para saksi, dan surat ini dapat berlaku bagi pihak Ketiga.

→ dengan disaksikan oleh para saksi : Nasuki, A. Rosid, Muhiyar yang saling membubuhkan tanda tangannya :

→ Telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis, tanggal 25 Nopember 1993, Nomor : 36/Pendaftaran. Pdt /1993 :

→ Telah dicatat dalam buku daftar Notaris Jakarta, E. Sianipar, SH. tanggal 22 Nopember 1993, Nomor : 3298/P/1993 ( Bukti P-1 ).

4. Bahwa Sabenah Binti Sabenih adalah anak kandung tunggal dari pasangan suami istri : Sabenih ( wafat pada tanggal 1 Januari 1942 ) dengan Sariah binti Tolo ( wafat pada tanggal 29 November 1993 ), sesuai dengan :

4.1. Surat Keterangan, Nomor : 90/1.755.2, tanggal 1 Juli 1994 dari Kelurahan Pertukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan. ( Bukti P-2 ).

4.2. Surat Pernyataan Waris yang dibuat di Jakarta pada tanggal 4 Juli 1994, yang di tanda tangani dan di cap jempol diatas kertas segel oleh semua ahli waris, dengan diketahui oleh :

→ Lurah Pertukangan Utara, tanggal 7 Juli 1994, Nomor : 352/1.711 01:

→ Camat Pesanggrahan, tanggal 7 Juli 1994, Nomor : 483/1.711.01 :

*Hal. 3 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

→ Telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 22 Pebruari 1995, Nomor : 16/ Pendaftaran. Pdt/1995. ( Bukti P-3 ).

4.3. Surat Keterangan Panitera, tanggal 1 Maret 1995, Nomor : 19/Sktr.Pan. Kep/1995/PN.Jak.Sel. dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Bukti P-4 )

5. Bahwa untuk pengurusan surat-surat kepemilikan atas tanah, Sabenah Binti Sabenih telah sepakat memberikan kuasa kepada PENGUGAT untuk keperluan :

5.1. mengurus surat - surat tanah, untuk dibalik namakan dari nama Sariah ke nama Sabenah Binti Sabenih :

5.2. menjual tanah tersebut kepada siapapun, dengan harga yang telah ditentukan oleh Sabenah Binti Sabenih hingga laku terjual :

6. Bahwa sebagai imbalan / upah atas pengurusan balik nama surat-surat tanah hingga penjualan tanah milik Sabenah Binti Sabenih, kepada pihak pembeli siapapun, Sabenah Binti Sabenih ( ibu TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII ) pada tanggal 9 Maret 1994 di Jakarta, telah sepakat dan menyetujui untuk sama-sama membuat Surat Perjanjian diatas kertas segel dengan PENGUGAT, serta kedua belah pihak telah tanda tangan dan cap jempol, yang isinya :

"Dengan ini saya Pihak Ke-I berjanji dengan sebenar-benarnya dan berani diangkat sumpah bahwasannya saya akan memberikan sebahagian tanah milik saya kepada Pihak Ke-II seluas 200 M<sup>2</sup> ( Dua ratus meter persegi ) yang tercatat dalam Girik No.C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di RT.005 RW. 03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan"

→ yang disaksikan oleh saksi-saksi : Haji Romelih, Abd. Rasid dan Muhiyar, serta saling membubuhkan tanda tangannya.

→ turut menyetujui perjanjian : Nasuki Bin Sonang (Anak), Munhanah Bt.Sonang (Anak), Muh. Nur ( Menantu ) yang saling membubuhkan tanda tangannya. ( Bukti P-5 ).

7. Bahwa Sabenah Binti Sabenih ( ibu TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII ) pada tanggal 17 April 1994 di Jakarta, telah memberikan Surat Kuasa diatas kertas

Hal. 4 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

segel kepada PENGGUGAT yang telah di cap jempol oleh Sabenah Binti Sabenih, yang isinya :

"untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat-surat tanah a/n Sariah, Girik No.C.2146 (DI) luas 2.453 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kel. Pertukangan Utara Rt.05/03, Kec. Pesanggrahan Jakarta Selatan, kepada Sabenah Binti Sabenih"

→ dengan disaksikan oleh para saksi : Rosid dan Nasuki ( TERGUGAT III ) serta saling membubuhkan tanda tangannya pada Surat Kuasa tersebut. ( Bukti P-6 ).

8. Bahwa Sabenah Binti Sabenih ( ibu TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII ) pada tanggal 20 Juni 1994 di Jakarta, telah memberikan Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan kepada PENGGUGAT, yang dibuat diatas kertas segel yang telah di cap jempol oleh Sabenah Binti Sabenih, yang isinya :

"Pihak ke I telah memberi kuasa penuh, untuk menawarkan, menjualkan, memutuskan harga jual kepada pihak ke II terhadap calon pembeli/peminat, adapun luas tanah yang akan dijual berdasarkan Girik C No.2146 Persil 2 Blok 26/P seluas = 2.453 M<sup>2</sup> tercantum A/n : SARIA"

→ dengan disaksikan oleh saksi-saksi : A. Rosid dan Nasuki (TERGUGAT III) yang saling membubuhkan tanda tangannya.( Bukti P-7 ).

9. Bahwa semua para ahli waris : TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII dan Rokiah Binti Sonang tidak berkeberatan dan siap menjadi saksi, atas maksud ibunya untuk menjual tanah, maka pada tanggal 3 November 1994 di Jakarta telah dibuat SURAT PERJANJIAN yang telah ditandatangani oleh semua ahli waris diatas kertas segel, yang isinya :

"Yang bertanda tangan dibawah ini, kami delapan bersaudara tidak berkeberatan dan siap menjadi saksi orang tua kami ( Ibu kami Sabenah Binti Sabenih ) menjual tanah waris / peninggalan Almarhum Sonang bin Misan, yang sekarang ini atas nama nenek kami ( Saria binti Tolo ) C.No.: 2146 Persil II.D.I. Luas ± 2.453 M<sup>2</sup>, terletak di Pertukangan Utara Rt.05 Rw.03, Kel. Pertukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan.

Hal. 5 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

Tanah tersebut ibu kami akan menjual keseluruhannya mengenai harga yang mana pernah dibicarakan oleh ibu kami dan kami setuju dan kami tidak keberatan” : ( Bukti P-8 ).

10. Bahwa dengan telah meninggalnya Sonang bin Misan ( suami Sabenah Binti Sabenih, ayah TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII dan Rokiah Binti Sonang ) oleh karenanya anak-anak dan istri yang ditinggalkan merupakan ahli waris, maka selanjutnya : para ahli waris tersebut pada hari Senin, tanggal 23 Mei 1995 di Jakarta telah sama-sama membuat dan menandatangani dan di cap jempol diatas Keterangan Waris yang bermeterai dalam 4(empat) halaman : ( Bukti P-9 ).

11. Bahwa setelah tugas pekerjaan PENGGUGAT telah selesai dilaksanakan, yaitu :

11.1. mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat-surat tanah a/n Sariah, Girik No.C.2146 (DI) luas 2.453 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kel. Pertukangan Utara Rt.05 Rw.03, Kec. Pesanggrahan Jakarta Selatan, kepada Sabenah Binti Sabenih” :

sesuai → Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994 :

11.2. Menjual sebagian tanah yang terletak di Kel. Pertukangan Utara Rt.05 Rw.03, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan :

sesuai → Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan, tanggal 20 Juni 1994.

Namun pihak Sabenah Binti Sabenih hingga gugatan ini diajukan, belum / tidak melaksanakan janjinya untuk memberikan 200 M<sup>2</sup> ( dua ratus meter persegi ) tanah kepada PENGGUGAT sebagai imbalan / upah dari pekerjaan yang telah selesai dilaksanakan, sebagaimana yang telah disepakati antara Sabenah Binti Sabenih dengan PENGGUGAT yang tercantum dalam Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 di Jakarta :

12. Bahwa PENGGUGAT telah menandatangani Surat Kuasa Khusus Nomor : 10/ SKK.VII/KHEp&R.12 tanggal 9 Juli 2010 untuk menunjuk Kuasa Hukum dalam mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum yang PENGGUGAT miliki ( Bukti P-10 )

Hal. 6 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa setelah Sabenah Binti Sabenih dan Rokiah Binti Sonang meninggal dunia, maka kedudukan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII merupakan ahli waris sah.
14. Bahwa TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII selaku ahli waris, berkewajiban dan bertanggung jawab atas pelaksanaan janji Almarhumah Sabenah Binti Sabenih, untuk memberikan dan menyerahkan sebagian tanah yang telah diperjanjikan, seluas 200 M<sup>2</sup> ( dua ratus meter persegi ) yang tercatat dalam Girik No.C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di RT.005 RW. 03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesangrahan, Jakarta Selatan, kepada PENGGUGAT sebagaimana isi Surat Perjanjian yang telah dibuat di Jakarta pada tanggal 9 Maret 1994, untuk diserahkan kepada PENGGUGAT :
15. Bahwa pada tanggal 19 Maret 2012, PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah memberitahukan melalui surat kepada TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII selaku ahli waris untuk melaksanakan janji Almarhumah Sabenah Binti Sabenih, namun tidak ada tanggapan dan tidak ada balasan apapun dari Para TERGUGAT ( Bukti P-11 ).
16. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII tidak juga memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan janji Almarhumah Sabenah Binti Sabenih ( sebagaimana tersebut dalam isi Surat Perjanjian yang dibuat di Jakarta pada tanggal 9 Maret 1994 ) kepada PENGGUGAT, meskipun pada tanggal 3 April 2012 untuk kedua kalinya surat PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum-nya mengingatkan. ( Bukti P-12 ).
17. Bahwa dengan tidak adanya tanggapan tersebut diatas, senyata-nyatanya sengaja TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII telah melakukan perbuatan ingkar janji ( wanprestasi ) yaitu belum / tidak menyerahkan tanah seluas 200 M<sup>2</sup> ( dua ratus meter persegi ) tersebut kepada PENGGUGAT :
18. Bahwa sebagai akibat perbuatan ingkar janji tersebut diatas PENGGUGAT juga mengalami kerugian baik moril maupun materiil sejumlah Rp. 1.850.000.000,- ( satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah ) dengan rincian sebagai berikut :  
  
Kerugian Materiil :  
  
→ Sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ), apabila persil tanah 200 M<sup>2</sup> kepunyaan PENGGUGAT tersebut dipergunakan untuk tujuan

Hal. 7 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh keuntungan dari tahun 1994 sampai dengan sekarang, misalnya dengan memberikan sebagai jaminan atas pinjaman dari perbankan :

- Sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sebagai kerugian materiil yang telah PENGUGAT keluarkan untuk membayar biaya Pengacara dalam membela serta mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum yang PENGUGAT miliki :

Kerugian Moril :

Akibat ingkar janji yang dilakukan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, mengakibatkan terganggunya perasaan PENGUGAT yang sebenarnya tidak dapat dinilai secara materiil, namun sangatlah tepat dan layak apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Para TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) :

19. Bahwa mengingat TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang juga nyata-nyatanya telah menimbulkan kerugian kepada PENGUGAT, maka secara yuridis TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII haruslah melaksanakan prestasinya kepada PENGUGAT yaitu memberikan / menyerahkan tanah seluas 200 M<sup>2</sup> ( dua ratus meter persegi ) tersebut kepada PENGUGAT, dan mengganti seluruh kerugian yang dialami PENGUGAT :
20. Bahwa untuk menjamin pemenuhan putusan serta mencegah tindakan-tindakan Para TERGUGAT untuk menghindari putusan dalam perkara ini, maka PENGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan Sita Jaminan ( conservatoir beslag ) atas tanah seluas 200 M<sup>2</sup> ( dua ratus meter persegi ) yang tercatat dalam Girik No.C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di Pertukangan Utara RT.05 RW.03 No.52 Kelurahan Pertukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan, milik TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII :
21. Bahwa untuk mencegah Para TERGUGAT menunda pelaksanaan isi putusan dalam perkara ini, maka PENGUGAT mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menetapkan uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang harus dibayarkan Para TERGUGAT kepada PENGUGAT untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi

Hal. 8 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

putusan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti :

22. Bahwa gugatan ini PENGGUGAT ajukan berdasarkan dalil-dalil serta bukti-bukti yang secara hukum tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu ( uit voorbaar bij voorraad ) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali :
23. Bahwa oleh karena TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII telah berbuat wanprestasi, tidak melaksanakan janji yang dibuat oleh Almarhumah Sabenah Binti Sabenih, sesuai Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994, maka sangatlah beralasan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
24. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 yang dibuat antara Sabenah binti Sabenih dengan PENGGUGAT sudah terlalu lama belum / tidak dilaksanakan penyerahannya, hingga Sabenah binti Sabenih meninggal dunia, para ahli warisnya pun belum / tidak juga melaksanakan, maka sangatlah beralasan PENGGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk dapat dipertimbangkan dan dikabulkan.
25. Bahwa apabila PENGGUGAT dikabulkan dalam perkara ini, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII untuk memberikan dan menyerahkan sebidang tanah seluas 200 M<sup>2</sup> ( dua ratus meter persegi ) sebagaimana tersebut dalam isi Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994, kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 7(tujuh) hari setelah putusan pengadilan dalam perkara ini diucapkan :

Berdasarkan alasan – alasan hukum PENGGUGAT tersebut diatas, maka PENGGUGAT dengan ini memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini, berkenan untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya :

Hal. 9 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Sabenah Binti Sabenih merupakan anak kandung tunggal dari pasangan suami istri : Sabenih ( wafat pada tanggal 1 Januari 1942 ) dengan Sariah binti Tolo ( wafat pada tanggal 29 November 1993 ), sesuai dengan :

- 2.1. Surat Keterangan, Nomor : 90/1.755.2, tanggal 1 Juli 1994 dari Kelurahan Pertukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan :

- 2.2. Surat Pernyataan Waris, tanggal 4 Juli 1994, yang diketahui oleh :

- Lurah Pertukangan Utara, tanggal 7 Juli 1994, Nomor : 352/1.711.01 :
- Camat Pesanggrahan, tanggal 7 Juli 1994, Nomor : 483/1.711.01 :
- Didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 22 Pebruari 1995, Nomor : 16/Pendaftaran.Pdt/1995 :

- 2.3. Surat Keterangan Panitera, tanggal 1 Maret 1995, Nomor : 19/Sktr. Pan. Kep/ 1995/PN.Jak.Sel. dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

adalah sah dan berharga :

3. Menyatakan Keterangan Waris yang dibuat diatas meterai pada tanggal 23 Mei 1995 di Jakarta yang telah sama-sama ditandatangani dan di cap jempol oleh Sabenah Binti Sabenih, Rokiah Binti Sonang, serta TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, adalah sah dan berharga :

4. Menyatakan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 20 Nopember 1994 yang dibuat di Jalan Masjid Pertukangan Utara RT.005 RW.03 No.52 Jakarta Selatan, dan telah di cap jempol oleh kedua pihak diatas kertas segel dari SARIA ( ibu Sabenah binti Sabenih ) ke Sabenah, atas sebidang tanah dan bangunan seluas 2.453 M<sup>2</sup> yang tercatat dalam Girik No.C.2146 Persil 2 Blok D.I, Atas nama SARIA, alamat Pertukangan Utara RT.005 RW.03 Kec. Kebayoran Lama.

- dengan disaksikan oleh : Nasuki, A. Rosid, dan Muhiyar yang saling membubuhkan tanda tangannya :
- Didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis, tanggal 25 Nopember 1993, Nomor : 36/Pendaftaran. Pdt/ 1993 :

Hal. 10 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dicatat dalam buku daftar Notaris Jakarta, E. Sianipar, SH. tanggal 22 Nopember 1993, Nomor : 3298/P/1993 :

adalah sah dan berharga :

5. Menyatakan SURAT PERJANJIAN tertanggal 3 November 1994 yang dibuat dan ditandatangani diatas kertas segel di Jakarta oleh TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII dan Rokiah Binti Sonang, yang isinya :

"Yang bertanda tangan dibawah ini, kami delapan bersaudara tidak berkeberatan dan siap menjadi saksi orang tua kami ( Ibu kami Sabenah Binti Sabenih ) menjual tanah waris / peninggalan Almarhum Sonang bin Misan, yang sekarang ini atas nama nenek kami ( Saria binti Tolo) C.No.: 2146 Persil II.D.I. Luas  $\pm$  2.453 M<sup>2</sup>, terletak di Pertukangan Utara Rt.05 Rw.03, Kel. Pertukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan.

Tanah tersebut ibu kami akan menjual keseluruhannya mengenai harga yang mana pernah dibicarakan oleh ibu kami dan kami setuju dan kami tidak keberatan".

adalah sah dan berharga :

6. Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994, yang dibuat di Jakarta dan di cap jempol diatas kertas segel oleh Sabenah Binti Sabenih untuk diberikan kepada PENGUGAT, yang isinya :

"untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat- surat tanah a/n Sariah, Girik No.C.2146 (DI) luas 2.453 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kel. Pertukangan Utara Rt.05 Rw.03, Kec. Pesanggrahan Jakarta Selatan, kepada Sabenah Binti Sabenih"

- dengan disaksikan oleh saksi-saksi : Rosid dan Nasuki (TERGUGAT III) dengan membubuhkan tandatangan.

adalah sah dan berharga :

7. Menyatakan Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tertanggal 20 Juni 1994, yang dibuat di Jakarta dan di cap jempol diatas kertas segel oleh Sabenah Binti Sabenih untuk diberikan kepada PENGUGAT, yang isinya :

"Pihak ke I telah memberi kuasa penuh, untuk menawarkan, menjualkan, memutuskan harga jual kepada pihak ke II terhadap calon pembeli / peminat,

Hal. 11 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

adapun luas tanah yang akan dijual berdasarkan Girik C No.2146 Persil 2 Blok 26/P seluas = 2.453 M<sup>2</sup> tercantum A/n : SARIA"

- dengan disaksikan oleh A. Rosid dan Nasuki ( TERGUGAT III ) dengan membubuhkan tanda tangannya

adalah sah dan berharga :

8. Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 yang dibuat di Jakarta antara Sabenah binti Sabenih dengan PENGGUGAT yang telah dicap jempol dan ditandatangani diatas kertas segel, yang isinya :

"Dengan ini saya Pihak Ke-I berjanji dengan sebenar-benarnya dan berani diangkat sumpah bahwasannya saya akan memberikan sebahagian tanah milik saya kepada Pihak Ke-II seluas 200 M<sup>2</sup> ( Dua ratus meter persegi ) yang tercatat dalam Girik No.C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di RT.005 RW. 03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan"

- disaksikan oleh saksi-saksi : Haji Romelih, Abd. Rasid dan Muhiyar, dengan membubuhkan tanda tangannya
- turut menyetujui perjanjian : Nasuki Bin Sonang (Anak), Munhanah Bt. Sonang (Anak), Muh. Nur (Menantu) dengan membubuhkan tanda tangannya.

adalah sah dan berharga :

9. Menyatakan setelah Sabenah Binti Sabenih dan Rokiah Binti Sonang meninggal dunia, maka kedudukan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII adalah merupakan ahli waris sah, adalah sah dan berharga :
10. Menyatakan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII yang belum / tidak menyerahkan tanah seluas 200 M<sup>2</sup> ( dua ratus meter persegi ) sebagaimana isi Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 kepada PENGGUGAT merupakan perbuatan ingkar janji ( wanprestasi ) :
11. Menyatakan Sita Jaminan ( conservatoir beslag ) terhadap tanah seluas 200 M<sup>2</sup> ( dua ratus meter persegi ) yang tercatat dalam Girik No.C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di Pertukangan Utara RT.05 RW.03, No.52 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, milik TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII yang dimohonkan PENGGUGAT adalah sah dan berharga :

Hal. 12 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



12. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII untuk memberikan dan menyerahkan sebidang tanah seluas 200 M<sup>2</sup> ( dua ratus meter persegi ) sebagaimana tersebut dalam isi Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994, kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 7(tujuh) hari setelah putusan pengadilan dalam perkara ini diucapkan :
13. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII secara tanggung menanggung dan / atau tanggung renteng sebagai akibat perbuatan ingkar janji ( wanprestasi ) untuk mengganti kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT sejumlah Rp. 1.850.000.000,- ( satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah ) dengan rincian sebagai berikut :

**Kerugian Materiil :**

- Sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ), apabila persil tanah 200 M<sup>2</sup> kepunyaan PENGGUGAT tersebut dipergunakan untuk tujuan memperoleh keuntungan dari tahun 1994 sampai dengan sekarang, misalnya dengan memberikan sebagai jaminan atas pinjaman dari perbankan :
- Sebesar Rp. 350.000.000,- ( tiga ratus lima puluh juta rupiah ), sebagai kerugian materiil yang telah PENGGUGAT keluarkan untuk membayar biaya Pengacara dalam membela serta mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum yang PENGGUGAT miliki :

**Kerugian Moril :**

Akibat ingkar janji yang dilakukan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, mengakibatkan terganggunya perasaan PENGGUGAT yang sebenarnya tidak dapat dinilai secara materiil, namun sangatlah tepat dan layak apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Para TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) kepada PENGGUGAT :

14. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini :
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( uit voorbaar bij voorraad ) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali :

*Hal. 13 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Ataupun jika yang terhormat Bapak Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya EDY PURWANTO,SH.MH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2013, sedangkan untuk Tergugat datang menghadap kuasanya DERTA RAHMANTO, SH.M.Hum - ANGGA BRATA ROSIHAN, SH - ENDANG SUDIARTO, SH - LILIK SUHAMDI, SH, kesemunya Advokat pada Kantor Hukum DERTA RAHMANTO & Partners, beralamat di Jalan Pramuka Kav.72 Jakarta Pusat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2013 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR jo PERMA No. 1 Tahun 2008 dalam perkara ini telah diupayakan perdamaian/ mediasi diantara para pihak yang berperkara dengan menunjuk Sdr. PRANOTO,SH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Hakim Mediator, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil/gagal sesuai laporan Hakim Mediator, sehingga karenanya Penggugat dipersilahkan untuk membacakan Surat Gugatannya, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya atau tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 16 Oktober 2013, sebagai berikut :

Nama : SURTI.  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga  
Alamat : Kampung Dukuh No. 73 Rt 002 / Rw.005 Kelurahan Sudimara Selatan, Kecamatan Ciledug Kota Tangerang.  
Nama : MUNHANA.  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga  
Alamat : Jalan Mesjid Rt 005/Rt 003 Kelurahan Petungkang Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan  
Nama : NASUKI.  
Pekerjaan : Wira Usaha.

Hal. 14 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Kampung Baru V No. 18 Rt 007/ Rw.002 Kelurahan Ulujami,  
Pesanggrahan, Jakarta Selatan

Nama : LILIS.

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Bhakti 9 No. 59 Rt.001/Rw.001 Kelurahan Gaga Kecamatan  
Larangan, Kota Kota Tangerang.

Nama : UUN MASKUNAH.

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Mesjid Rt 005/Rt 003 Kelurahan Petukangan Utara,  
Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan

Nama : IDA NURSANTI.

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Mesiid Darul Falah Rt.005/Rt.003 Kelurahan Petukangan  
Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan

Nama : AGUS SALIM.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Alamat : Jalan Mesjid Darul Falah Rt.005/Rt.003 Kelurahan Petukangan  
Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan

Nama : TITIN ERNAWATI

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Mesjid Rt.005/Rt.003 Kelurahan Petukangan Utara,  
Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan

Sdri. SURTI binti SONANG s.d. Sdri. U'UN MASKUNAH binti SONANG dan Sdr.  
AGUS SALIM binti SONANG selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I s.d.  
TERGUGAT V dan TERGUGAT VI atau disebut juga sebagai Para TERGUGAT.  
Sedang Sdri. IDA NURSANTI binti SONANG dan Sdri. TITIN ERNAWATI binti  
SONANG sebagai Pihak yang mencampuri perkara ini karena adalah juga Ahli  
Waris sah dari Almarhum SONANG, berpihak pada kepentingan Para TERGUGAT  
Konpensi/Para PENGGUGAT Rekonpensi meski tidak digugat oleh PENGGUGAT  
dalam perkara ini sehingga mohon disebut sebagai Intervinient. Menyampaikan  
Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi terhadap:

H ABDULLAH MURSID, beralamat di Jalan Seratus No. 1 Rt 007/Rw. 001  
Kelurahan Sudimara Jaya, Kecamatan Ciledug 15151. Selanjutnya disebut  
PENGGUGAT Konpensi/TERGUGAT Rekonpensi.

Hal. 15 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### 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)



Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi mana diantaranya:

**DALAM EKSEPSI**

a. Gugatan PENGUGAT *Obscur Libel*

- Gugatan PENGUGAT tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelike en bepaalde conclusie) mengenai hak apa yang dituntut, apakah ingin ditetapkan sebagai pemilik atas tanah Girik seluas 200 m2, tanpa menyebutkan batas-batas tanah yang diminta sebagai imbalan, plus tidak disebutkan letak tanah yang menjadi objek gugatan significant dengan tidak samanya lagi batas dan luas tanah dengan yang dikuasanya Para TERGUGAT saat ini, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama.

b. Gugatan Pengugat *Prematur*.

- Gugatan PENGUGAT tidak dapat diperiksa karena batas waktu untuk menggugat belum sampai pada waktunya atau terdapat hal yang menangguhkan terkait dengan karena PENGUGAT terbukti belum melakukan balik nama terhadap tanah Girik No. C 2146 (DI) sehingga tetap seluas 2.453 m2 dari atas nama SARIAH ke dan menjadi atas nama SABENAH binti SABENIH atau Para TERGUGAT sekalipun.

c. Gugatan PENGUGAT memenuhi *Exceptio non Adimpleti Contractus*

- PENGUGAT tidak berhak menggugat karena PENGUGAT sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Karena PENGUGAT sendiri terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya, diantaranya berupa:
  - a. Membiarkan SABENAH binti SABENIH tetap menjadi Pihak yang kalah dalam perkara nomor: 217 /Pdt G/1994/PAJS tanggal 13 Januari 1994 vide Surat Penetapan Aanmaning tanggal 19 Juli 1995 dengan cara tidak menempuh upaya banding kasasi maupun peninjauan kembali;
  - b. Membiarkan perkara nomor: 217 /Pdt.G/1994/PAJS tanggal 13 Januari 1994 selalu dalam keadaan "terbuka" untuk tetap dapat dilaksanakan (eksekusi) significant dengan belum pernah dicabut atau dibatalkannya perkara a quo. Berbanding lurus/linear, dengan

Hal. 16 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum pernah didaftarkanya Surat Perjanjian tanggal 27 Nopember 1995 oleh BALOK bin MAHARI dan A GANIK bin MAHARI untuk diterbitkan acta van dading nya oleh Pengadilan Agama Jakarta vide Surat Penetapan Aanmaning anggal 19 Juli 1995. Padahal PENGUGAT menjadi Saksi bersama Saksi-Saksi lain dalam Surat Perjanjian tersebut

- c. Tidak mengurus dan menuntut BALOK bin MAHARI dan A GANIK bin MAHARI untuk segera mencabut atau membatalkan perkara nomor: 217/Pdt.G/1994/PAJS ke kepaniteraan pada Pengadilan Agama Jakarta Selatan;
- d. Tidak pernah menghalangi SABENAH binti SABENIH untuk membubuhkan cap jempolnya pada Surat Perjanjian tanggal 27 Nopember 1995. Malah membiarkannya, dengan cara menjadi Saksi dalam perjanjian tersebut. Termasuk membiarkan Surat Perjanjian tanggal 27 Nopember 1995 tersebut dibuat tidak dihadapan yang berwenang untuk itu, seperti Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan atau pejabat lain yang setara dan mempunyai kewenangan untuk itu, menghindari terjadinya cacat yuridis terhadap akta. Mengingat perkara a qua, disamping buta hurufnya SABENAH binti SABENIH, BALOK bin MAHARI maupun A GANIK bin MAHARI;
- e. Membiarkan SABENAH binti SABENIH membayar uang sejumlah Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) kepada BALOK bin MAHARI dan A GANIK bin MAHARI sebagai bagian dari pelaksanaan perjanjian tanggal 27 Nopember 1995. Tanpa diketahui darimana sumber uang yang diserahkan tersebut;
- f. Tidak membantu SABENAH binti SABENIH untuk memperoleh kembali haknya atas tanah, yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara Rt.05/Rt.03, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, dengan Girik No. C2146 (DI) sehingga tetap seluas 2.453 m2. Tetapi membiarkan tanah tersebut, berkurang hingga hanya menjadi seluas 1.800 m2 saja, tanpa pernah mendapat ganti rugi apapun, dari pihak manapun, akibat kehilangan penguasaan terhadap tanah seluas 653 m2;

Hal. 17 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### 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

- g. Tidak pernah menyelesaikan proses balik nama terhadap Girik No. C 2146 (DI) 2.453 m2, yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara Rt.05/Rt.03, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dari semula atas nama SARIA ke dan menjadi serta atas nama SABENAH binti SABENIH;
- d. Gugatan PENGUGAT memenuhi klasifikasi Exceptio Plurium Litis Cansartium
1. Bahwa pasca kematian SONANG bin MISAN dan SABENAH binti SABENIH, yang menjadi Ahli Waris keduanya adalah SURTI / TERGUGAT I, MUNHANA/TERGUGAT II, NASUK/TERGUGAT III, LILIS/TERGUGAT IV, UUN MASKUNAH/TERGUGAT V, AGUS SALIM/TERGUGAT VII, ROKIYAH dan IDA NURSANTI sesuai Surat Keterangan Waris pada yang teregister pada Buku Kelurahan Petukangan Utara No: 16/1.713.1 tanggal 21-2-2005 dan Register pada Kecamatan Pesanggrahan No: 416/1.713.1;
  2. Bahwa berdasarkan pada Surat Keterangan Waris di atas, tidak dikenal Ahli Waris dari SABENAH binti SABENIH maupun SONANG bin MISAN, yang bernama IDA PARIDA binti SONANG. Disamping tidak diadakannya ROKIYAH dan IDA NURSANTI sebagai pihak dalam perkara ini;
  3. Bahwa dengan demikian, Gugatan PENGUGAT kurang pihak sehingga tidak lengkap. Kurang pihak dan tidak lengkap mana mutatis mutandis menyebabkan penyelesaian perkara ini tidak tuntas vide Putusan MA-RI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang berdasarkan Putusan MA-RI No. 2438 K/Sip/1980, gugatan PENGUGAT yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (TERGUGAT) dalam perkara.;
  4. Bahwa lain daripada itu NENENG HASANAH sebagai pihak yang memperoleh hak dari Para Ahli Waris atas tanah seluas 200 m2 vide Akta No.108/2005 dan Sertifikat Hak Milik No.4122 Kelurahan Petukangan Utara tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini. Belum lagi mengenai MUNHANA/TERGUGAT II yang memperoleh hak

Hal. 18 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

atas tanah seluas 210 m2 berdasarkan Akta Nomor: 10992005 Akta tanggal 23 Februari 2005 pada PPAT SURIANSYAH, SH.

e. Gugatan PENGGUGAT error in persona

Bahwa gugatan PENGGUGAT TERBUKTI memenuhi kualifikasi error in Persona. Dimana dalam gugatannya, PENGGUGAT semestinya tidak menempatkan Para TERGUGAT dalam perkara ini. Mengingat tidak adanya dasar dan kepentingan hukum yang cukup (point d' interent point d' action) bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 4 K/Sip/1958 Tanggal 13 Desember 1958, yang berbunyi: "Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum" significant dengan hilangnya hak menuntut dari PENGGUGAT karena terjadi Exceptio non adimpleti contractus sebagaimana diterangkan di atas.

Berdasarkan hal-hal di atas. Para TERGUGAT mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini dan menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, sepanjang relevan dan tidak bertentangan satu dengan lainnya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Karenanya mohon dianggap sebagai satu kesatuan, dimasukkan dan diberlakukan dalam kompensi (Pokok Perkara) ini;
2. Bahwa Para TERGUGAT membantah dan menolak secara tegas semua dalil PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
3. Bahwa seluruh peristiwa sebagaimana diungkapkan PENGGUGAT dalam surat gugatannya, bukan peristiwa yang sebenarnya dan tidak runtut. Untuk itu Para TERGUGAT menempuh opsi untuk menjawabnya secara sendiri tanpa berpedoman pada dalil-dalil PENGGUGAT;
4. Bahwa mengenai Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 antara PENGGUGAT dengan SABENAH binri SABENIH, Para TERGUGAT mengakui dan tidak membantahnya;

Hal. 19 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pasca terbitnya Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994. Terbit lagi Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994 antara SABENAH binti SABENIH dengan PENGUGAT. Para TERGUGAT tidak membantahnya;
6. Bahwa baik Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 maupun Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994, Para TERGUGAT tidak pernah bertindak sebagai Pihak. Khusus mengenai Surat Perjanjian tertanggal 3 Nopember 1994 tersebut, in person Para TERGUGAT, hanya bertindak sebagai saksi, yang menyatakan tidak berkeberatan terhadap perbuatan SABENAH binti SABENIH yang mengikatkan diri dengan PENGUGAT terkait dengan di tandatangani Surat Perjanjian a qu a ;
7. Bahwa setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian tanggal 9 maret 1994 dan sebelum terbitnya Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994 tersebut SABENAH binti SABENIH pernah menerbitkan Surat Kuasa tanggal 17 April 1994 dan Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 12 Juni 1994,yang ditujukan kepada PENGUGAT sebagai Penerima Kuasa. Kedua Surat Kuasa mana diakui PENGUGAT;
8. Bahwa kedua Surat Kuasa mana bersifat melekat dan merupakan accesoir terhadap Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 sebagai perjanjian induk Bukan terhadap Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994, mengingat jangka waktu terbitnya Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994 itu sendiri , yang terbit setelah tanggal 17 April 1994 maupun setelah tanggal 20 Juni 1994;
9. Bahwa baik Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 maupun Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994 mensyaratkan pelaksanaan secara penuh Surat Kuasa tanggal 17 April 1994. Surat Kuasa mana memberikan wewenang kepada PENGUGAT untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan balik nama surat-surat tanah Girik No. C 2146 (DI) seluas 2.453 m2 dari semula a/n SARIA kepada dan menjadi atas nama SABENAH binti SABENIH, hingga selesai;
10. Bahwa belum selesai PENGUGAT mengurus, mengamankan dan menyelesaikan balik nama surat-surat tanah Girik No. C 2146 (DI) seluas 2.453 m2 dari semula a/n SARIAH kepada SABENAH binti SABENIH vide Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994. Bahkan hingga saat ini. PENGUGAT memaksakan pelaksanaan Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan

Hal. 20 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### 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

Bangunan tanggal 20 Juni 1994, dengan cara menawarkan, menjualkan, memutuskan harga jual atas sebagian tanah Girik di muka kepada PT ALFA GOLD LAND REALTY;

11. Bahwa selama proses penawaran, penjualan dan pemutusan harga jual tanah oleh PENGUGAT kepada PT. ALFA GOLD LAND REALTY berlangsung. SABENAH binti SABENIH, sekarang Para TERGUGAT, kehilangan penguasaan atas tanah seluas 653 m2 sehingga hanya menguasai tanah seluas 1.800 m2 saja dari semula berjumlah 2.453 m2, sebagai akibat pengukuran yang dilakukan oleh PT. ALFA GOLD LAND REALTY;
12. Bahwa bukannya berusaha mengembalikan kehilangan penguasaan SABENAH binti SABENIH/Para TERGUGAT atas sebagian tanah Girik, seluas 653 m2, bersesuaian dengan maksud dan tujuan diterbitkannya Surat Kuasa tanggal 17 April 1994. PENGUGAT bersikeras untuk tetap melanjutkan transaksi jual beli tanah dengan PT. ALFA GOLD LAND REALTY;
13. Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut adalah atas tanah Girik seluas 1.260 m2, yang meski disetujui SABENAH binti SABENIH, dianggap PENGUGAT sebagai suatu bentuk pelaksanaan Surat Kuasa Menjual SebidangTanah dan Bangunan tanggal 20 Juni 1994. Atas transaksi jual beli mana, karena gugatan ini, PENGUGAT beranggapan "hak-nya telah timbul dan dapat menuntut imbalan/hadiah berupa tanah seluas 200 m2. Tanpa mengindahkan berlakunya Surat Kuasa tanggal 17 April 1994 dan isi Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 itu sendiri, mengenai kalimat "bila manah telah selesai". Kalimat "bila manah telah selesai" mana dimaksudkan bila PENGUGAT telah selesai memenuhi prestasinya sebagaimana dimaksud Surat Kuasa tanggal 17 April 1994;
14. Bahwa berdasarkan peristiwa di atas. Perbuatan PENGUGAT terang benderang merupakan suatu bentuk penyalahgunaan wewenang/keadaan. Memanfaatkan keadaan berkuasa, lebih kuat dan lebih 'tinggi' yang dimilikinya sehingga bisa melakukan sesuatu apapun sesuka hatinya di tengah-tengah keadaan tidak berdaya, tidak berkuasa, dan posisi lemah dari SABENAH binti SABENIH karena terikat dengan PENGUGAT terkait berlakunya Surat Perianian tanggal 9 Maret 1994, Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994, Surat Kuasa tanggal 17 April 1994 dan Surat Kuasa

Hal. 21 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 20 Juni 1994 di atas. Berbanding lurus/linear dengan pembayaran terhadap tanah seluas 1.260 m2 oleh PT. ALFA GOLD LAND REALTY, yang tidak dilakukan secara tunai tetapi secara cash termijn/bertahap, berkali-kali, hingga lunasnya. Tanpa diketahui, bagaimana bentuk dan model serta isi kesepakatan antara PENGUGAT dengan PT. ALFA GOLD LAND REALTY ?. Bentuk, model dan isi kesepakatan apapun itu ?. Memposisikan SABENAH binti SABENIH layaknya pengemis/peminta-minta, yang setiap waktu menanti belas kasihan dari PT. ALFA GOLD LAND REALTY maupun PENGUGAT. Belum lagi mengenai sejumlah uang yang hingga saat ini, tidak diketahui jumlah pastinya, yang bukan hak PENGUGAT, atau pihak lain yang terkait dengan PENGUGAT, baik langsung maupun tidak yang seharusnya tidak dapat diambil dan/atau dinikmati dari PT. ALFA GOLD LAND REALTY, tanpa seijin apalagi tanpa sepengetahuan SABENAH binti SABENIH karena memang tidak pernah diperjanjikan demikian atau tidak pernah dikuasakan sebelumnya. Ditambah keadaan SABENAH binti SABENIH sendiri, yang tidak "melek" hukum, tidak bekerja/berpenghasilan, buta huruf/buta aksara, menjadi orang tua tunggal bagi ke-8 (kedelapan) anak-anaknya sepeninggal sang suami (SONANG bin MISAN). Ke-8 (kedelapan) anak-anak/Para TERGUGAT mana masih sangat membutuhkan banyak biaya saat itu. Karena sebagian besar diantaranya belum dewasa dan belum berdiri sendiri. Di samping transaksi a quo belum saatnya dilakukan. Penjualan mana, akibat pengukuran yang dilakukan oleh PT. ALFA GOLD LAND REALTY dengan seijin PENGUGAT kala itu, menyebabkan SABENAH binti SABENIH kehilangan penguasaan terhadap tanah seluas 653 m2 dari semula seluas 2.453 m2. Hingga hanya tersisa seluas 1.800 m2 saja. Kehilangan penguasaan atas tanah seluas 653 m2 mana tidak terdapat "pembelaan" sama sekali dari PENGUGAT sebagaimana amanah SABENAH binti SABENIH kepada PENGUGAT vide Surat Kuasa tanggal 17 April 1994;

15. Bahwa selain melakukan perbuatan penyalahgunaan wewenang/keadaan. Perbuatan PENGUGAT juga bertentangan dengan kewajiban PENGUGAT sendiri, untuk menawarkan, menjual dan memutuskan harga jual tanah Girik milik SABENAH binti SABENIH berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994, Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994 dan Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah. Kewajiban PENGUGAT mana adalah hanya untuk menawarkan, menjual dan memutuskan harga jual seluas 2.453

Hal. 22 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



m2 bila mana PENGGUGAT selesai berprestasi sesuai Surat Kuasa tanggal 17 April 1994. Bukan menawarkan, menjual dan memutuskan harga jual atas tanah seluas 1.800 m2 atau seluas 1.260 m2 atau menjualnya secara mencicil/sebagian- sebagian;

16. Bahwa alhasil sejak terjadinya penjualan tanah seluas 1.260 m2 kepada PT. ALFA GOLD LAND REALTY, hingga saat ini, PENGGUGAT tidak pernah menunaikan kewaiibannya terhadap SABENAH binti SABENIH vide Surat Kuasa tanggal 17 April 1994;
17. Bahwa tidak pernah selesai atau ditunaikannya prestasi/kewajiban PENGGUGAT vide Surat Kuasa tanggal 17 April 1994 tersebut mutatis mutandis Surat Perjanjian tanggal 9 maret 1994, Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994, dan Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 20 Juni 1994, tidak mungkin dapat dilaksanakan (executed). Surat Perjanjian tanggal 9 maret 1994 maupun Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994 atau bahkan kedua Surat Kuasa tanggal 17 April 1994 maupun Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 20 juni 1994 mana, dengan kematian SABENAH binti SABENIH, seharusnya diperbarui/ direvisi dengan cara menggantikan kedudukan SABENAH binti SABENIH menjadi dan kepada Para Ahli Waris/Para TERGUGAT sebagai pihak dalam kedua Surat Perjanjian maupun dalam kedua Surat Kuasa. Bukan menuntut dan meminta Para TERGUGAT untuk memenuhi isi Surat Perjanjian tanggal 9 maret 1994, dengan cara menyerahkan tanah seluas 200 m2 kepada PENGGUGAT atau menggugat karena perkara ini;
18. Bahwa ke- 2 (kedua) Surat Perjanjian maupun ke-2 (kedua) Surat Kuasa mana, direvisi atau tidak sejatinya batal demi hukum, seiring dengan kematian SABENAH binti SABENIH mengingat sistem hukum yang berlaku negara ini, yang tidak mengenal Kuasa Mutlak bersesuaian dengan 1813 KUHPerdara, Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, Putusan Mahkamah Agung RI No. 2584K/PDT/1986 tanggal 14 April 1988 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 434/PK/PDT /2007;
19. Bahwa dengan demikian. Selain terjadi penyalahgunaan wewenang atau keadaan (misbruik van omstandigheden) oleh PENGGUGAT. PENGGUGAT juga terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewaiibannya (wanprestasi);

Hal. 23 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa perbuatan penyalahgunaan wewenang atau keadaan dan perbuatan wanprestasi PENGGUGAT mana. Terang benderang memenuhi asas exceptio non adimpleti contractus karena PENGGUGAT sendiri terbukti lalai memenuhi apa yang menjadi kewajibannya !
21. Bahwa secara rinci, sebagai pihak yang disertai kuasa dan wewenang untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan balik nama surat-surat tanah Girik No. C 2146 (DI) 2.453 m2 dari semula a/n SARIA kepada dan menjadi atas nama SABENAH binti SABENIH. PENGGUGAT terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya diantaranya :
  - a. Membiarkan SABENAH binti SABENIH tetap menjadi Pihak yang kalah dalam perkara nomor: 217 /Pdt.G/1994/PAJS tanggal 13 Januari 1994 vide Surat Penetapan Aanmaning tanggal 19 Juli 1995 dengan cara tidak menempuh upaya banding kasasi maupun peninjauan kembali;
  - b. Membiarkan perkara nomor: 217 /Pdt.G/1994/PAJS tanggal 13 Januari 1994 selalu dalam keadaan "terbuka" untuk tetap dapat dilaksanakan (eksekusi) signifikan dengan belum pernah dicabut atau dibatalkannya perkara a quo. Berbanding lurus/linear, dengan belum pernah didaftarkannya Surat Perjanjian tanggal 27 Nopember 1995 oleh BALOK bin MAHARI dan A GANIK bin MAHARI untuk diterbitkan acta van dading nya oleh Pengadilan Agama Jakarta vide Surat Penetapan Aanmaning tanggal 19 Juli 1995. Padahal PENGGUGAT menjadi Saksi bersama Saksi-Saksi lain dalam Surat Perjanjian tersebut;
  - c. Tidak mengurus dan menuntut BALOK bin MAHARI dan A GANIK bin MAHARI untuk segera mencabut atau membatalkan perkara nomor: 217 /Pdt. G/1994/PAJS ke kepaniteraan pada Pengadilan Agama Jakarta Selatan;
  - d. Tidak pernah menghalangi SABENAH binti SABENIH untuk membubuhkan cap jempolnya pada Surat Perjanjian tanggal 27 Nopember 1995. Malah membiarkannya, dengan cara menjadi Saksi dalam perjanjian tersebut termasuk membiarkan Surat Perjanjian tanggal 27 Nopember 1995 tersebut dibuat tidak dihadapan yang berwenang untuk itu, seperti Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan atau pejabat lain yang setara dan mempunyai kewenangan untuk itu, menghindari terjadinya cacat yuridis terhadap akta. Mengingat perkara a

Hal. 24 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### 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

qua, disamping buta hurufnya SABENAH binti SABENIH, BALOK bin MAHARI maupun A GANIK bin MAHARI;

- e. Membiarkan SABENAH binti SABENIH membayar uang sejumlah Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) kepada BALOK bin MAHARI dan A GANIK bin MAHARI sebagai bagian dari pelaksanaan perjanjian tanggal 27 Nopember 1995. Tanpa diketahui darimana sumber uang yang diserahkan tersebut;
  - f. Tidak membantu SABENAH binti SABENIH untuk memperoleh kembali haknya atas tanah, yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara Rt05/Rt03, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, dengan Girik No. C 2146 (DI) sehingga tetap seluas 2.453 m<sup>2</sup>. Tetapi membiarkan tanah tersebut, berkurang hingga hanya menjadi seluas 1.800 m<sup>2</sup> saja, tanpa pernah mendapat ganti rugi apapun, dari pihak manapun, akibat kehilangan penguasaan terhadap tanah seluas 653 m<sup>2</sup>;
  - g. Tidak pernah menyelesaikan proses balik nama terhadap Girik No. C 2146 (DI) 2.453 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara Rt,05/Rt.03, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dari semula atas nama SARIA ke dan menjadi serta atas nama SABENAH binti SABENIH;
22. Bahwa akibat perbuatan PENGUGAT yang bertentangan dengan kewajibannya, untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan balik nama Girik No. C 2146 (DI) seluas 2.453 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara Rt.0/Rt 03, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan sesuai Surat Kuasa tanggal 17 April 1994 atas nama SARIAH menjadi untuk dan atas nama SABENAH binti SABENIH tersebut PENGUGAT tidak dapat menuntut Para TERGUGAT dalam perkara ini agar Para TERGUGAT menyerahkan imbalan berupa tanah seluas 200 m<sup>2</sup> kepada PENGUGAT significant dengan berbagai peristiwa di atas;
23. Bahwa berdasarkan berbagai peristiwa di atas, dengan digugatnya Para Ahli Waris/Para TERGUGAT oleh PENGUGAT karena perkara ini. PENGUGAT terbukti sebagai pihak yang tidak beritikad baik yang melakukan perbuatan curang terhadap in person Para TERGUGAT karena telah menyampaikan peristiwa yang tidak sebenarnya. Disamping PENGUGAT tidak dapat membuktikan dirinya berprestasi secara penuh;

Hal. 25 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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





**DALAM REKONPENSİ**

24. Bahwa semula PENGGUGAT dalam konpensi. Karena rekonsensi ini menjadi TERGUGAT. Sebaliknya, semula Para TERGUGAT dalam konpensi, menjadi Para PENGGUGAT dalam rekonsensi;
25. Bahwa semua dalil yang telah dikemukakan Para TERGUGAT dalam Eksepsi dan Jawaban dalam Konpensi. Sepanjang relevan dan tidak bertentangan dengan muatan dalam rekonsensi ini, mohon dianggap sebagai telah dimasukkan, diberlakukan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonsensi ini;
26. Bahwa dikarenakan berdasarkan berbagai peristiwa di atas:
  - a. TERGUGAT terbukti melakukan perbuatan curang (ontdwing) a contrario terkait kewajiban PENGGUGAT sendiri significant dengan peristiwa yang sebenarnya terjadi;
  - b. TERGUGAT terbukti melakukan perbuatan penyalahgunaan wewenang/keadaan dan perbuatan wanprestasi;
  - c. Gugatan/tuntutan TERGUGAT terbukti belum saatnya dilakukan (Prematur) terhadap Para PENGGUGAT. Disamping kedua perjanjian o qua bukanlah perjanjian hutang piutang. Hak menuntut TERGUGAT mana baru dapat dilakukan bila TERGUGAT selesai berprestasi. Prestasi mana tidak pernah dilakukan secara penuh dan tunai;
  - d. Terhadap perkara ini berlaku asas exceptio non adimpleti contractus karena TERGUGAT sendiri terbukti lalai ! sehingga kehilangan wewenang untuk menuntut karena tidak dapat menyelesaikan/menuntaskan prestasinya untuk mengurus dan mengamankan dan menyelesaikan balik nama Girik No. C 2146 (DI) 2.453 m2, yang terletak di Kelurahan Petukangan Utara Rt05/Rt03, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dari SARIA ke dan menjadi serta atas nama SABENAH binti SABENIH bersesuaian dengan Surat Kuasa tanggal 17 April 1994;

maka wajar dan patut bila Para PENGGUGAT mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini untuk menyatakan dan menetapkan tidak berlaku dan batal demi hukum:

*Hal. 26 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Perjanjian tanggal 9 maret 1994;
2. Surat Kuasa tanggal 17 April 1994;
3. Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 20 Juni 1994
4. Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994;
27. Bahwa akibat perbuatan curang, perbuatan penyalahgunaan wewenang/keadaan dan perbuatan wanprestasi TERGUGAT mana, Para PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.215.885.000.- {satu milyar dua ratus lima belas juta delapan ratus delapan puluh enam ribu rupiah) sebagai akibat kehilangan penguasaan terhadap tanah seluas 653 m2, yang apabila dikalikan harga NJOP tahun 2012 senilai Rp. 1.862.000.- ditambah kerugian sebesar Rp. 50.000.000.- karena harus membayar uang sejumlah Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) kepada BALOK bin MAHARI dan A GANIK bin MAHARI. Total kerugian materiil yang dialami Para PENGGUGAT adalah berjumlah Rp. 1.215.916.000.- (satu milyar dua ratus lima belas juta Sembilan ratus enam belas ribu rupiah);
28. Bahwa selain kerugian materiil di atas. Para PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000.- {lima milyar rupiah) karena Para PENGGUGAT telah dicemarkan nama baik baiknya oleh PENGGUGAT, dengan cara menuduh Para PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi. Tuduhan mana secara tidak langsung ditujukan kepada Almarhumah SABENAH binti SABENIH selaku orang tua dari Para PENGGUGAT;
29. Bahwa atas kerugian materiil dan immaterial di atas. Para PENGGUGAT mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini menghukum TERGUGAT untuk membayarnya;
30. Bahwa guna menjamin dibayarkannya kerugian materiil dan immateriil di atas, Para PENGGUGAT mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini, menyatakan sah dan berharga serta meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag); terhadap harta kekayaan TERGUGAT, yang terletak di Jalan Seratus No. 1 Rt 007/Rw. 001 Kelurahan Sudimara Jaya, Kecamatan Ciledug 15151, termasuk segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh serta melekat di atasnya, dan harta kekayaan lain, baik bergerak maupun tidak yang ada pada TERGUGAT atau yang ada pada Pihak Lain,

Hal. 27 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

karena oper alih, pengasingan, penyembunyian, agunan, gadai, penitipan atau karena hal lain, yang akan dimohonkan berdasarkan suatu permohonan yang khas dan tersendiri terkait dengan sita jaminan ini;

31. Bahwa selain sita jaminan (conservatoire beslag) di atas. Para PENGGUGAT mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini menghukum TERGUGAT untuk membayar bunga sebesar 7,25 % (tujuh koma dua puluh lima persen) pertahun (sesuai BI Rate yang berlaku saat ini) atau 0,59 % (nol koma lima puluh sembilan persen) perbulan sebagai bagian keuntungan, yang hilang dan tidak dapat dinikmati, bila terhadap ganti rugi materiil atau uang sejumlah Rp. 1.215.916.000.- (satu milyar dua ratus lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) di atas, diselenggarakan oleh Para PENGGUGAT dalam bentuk tabungan terhitung sejak perkara ini didaftarkan oleh PENGGUGAT hingga terhadap perkara ini diputuskan dan dilaksanakan pasca berkekuatan hukum tetapnya (inkracht);
32. Bahwa selain denda berupa bunga di atas. Para PENGGUGAT juga mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini pasca inkrahatnya;
33. Bahwa guna menjamin dapat dilaksakannya putusan terhadap perkara ini pasca inkrahatnya. Para PENGGUGAT mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini untuk menghukum pihak lain yang terkait dengan PENGGUGAT, baik langsung maupun tidak, untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil di atas, Para TERGUGAT Kompensi/Para PENGGUGAT Rekonpensi, mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini, menimbang menetapkan dan memutuskan hal-hal, sebagai berikut:

## PRIMAIR

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Para TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili Perkara ini;

Hal. 28 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pihak yang tidak beritikad baik
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini.

## DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para PENGGUGAT sebagai pihak yang beritikad baik
3. Menyatakan dan menetapkan Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994, Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994, Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 20 Juni 1994 dan Surat Perjanjian tanggal 3 Nopember 1994 tidak berlaku dan batal demi hukum;
4. Menetapkan dan menyatakan Para PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.215.916.000.- (satu milyar dua ratus lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);
5. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.215.916.000.- (satu milyar dua ratus lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);
6. Menetapkan dan menyatakan Para PENGGUGAT mengalami kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima miliar rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT membayar kerugian immateriil kepada Para PENGGUGAT, sebesar Rp. 5.000.000.000.- (ima miliar rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga serta meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT, yang terletak di Jalan Jalan Seratus No. 1 Rt 007/Rw. 001 Kelurahan Sudimara Jaya, Kecamatan Ciledug

Hal. 29 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### 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)



15151, termasuk segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh serta melekat di atasnya, dan harta kekayaan lain, baik bergerak maupun tidak yang ada pada TERGUGAT atau yang ada pada Pihak Lain karena oper alih, pengasingan, penyembunian, agunan, gadai, penitipan atau karena hal lain

9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar bunga sebesar 7,25 % (tujuh koma dua puluh lima persen) pertahun (sesuai BI Rate yang berlaku saat ini) atau 0,59 % (no\ koma lima puluh sembilan persen) perbulan sebagai bagian keuntungan, yang hilang dan tidak dapat dinikmati, bila terhadap ganti rugi materiil atau uang sejumlah Rp. 1.215.916.000.- (satu milyar dua ratus lima belas juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) di atas, diselenggarakan oleh Para PENGUGAT dalam bentuk tabungan terhitung sejak perkara ini didaftarkan oleh PENGUGAT hingga terhadap perkara ini diputuskan dan dilaksanakan pasca berkekuatan hukum tetapnya (inkracht) ;
10. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini pasca inkrachtnya;
11. Menghukum pihak lain,yang terkait dengan PENGUGAT, baik langsung maupun tidak untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum TERGUGAT membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Atau

## DALAM POKOK PERKARA DAN REKONPENSI

Apabila YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 21 Oktober 2013 dan atas Replik tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 4 November 2013;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-17 sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah

Hal. 30 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 20 Nopember 1993 yang dibuat di Jalan Masjid Pertukangan Utara RT.005 RW.3 No.52 Jakarta Selatan, dari SARIA (ibu Sabenah *Binti* Sabenih) ke Sabenah (Sesuai Asli);

2. Bukti P – 2 : Surat Keterangan, Nomor : 90/1.755.2, tanggal 1 Juli 1994 dari Kelurahan Pertukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan (Sesuai Asli)
3. Bukti P – 3 : Surat Pernyataan Waris, yang dibuat di Jakarta pada tanggal 4 Juli 1994, yang di tanda tangani dan di cap jempol diatas kertas segel oleh semua ahli waris, dengan diketahui oleh :
  - Lurah Pertukangan Utara, tanggal 7 Juli 1994, Nomor : 352/1.711.01 :
  - Camat Pesanggrahan, tanggal 7 Juli 1994, Nomor : 483/1.711.01 :
  - Telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 22 Pebruari 1995, Nomor : 16/ Pendaftaran. Pdt/ 1995 (Sesuai Asli)
4. Bukti P – 4 : Surat Keterangan Panitera, tanggal 1 Maret 1995, Nomor : 19 / Sktr.Pan. Kep / 1995 / PN.Jak.Sel. dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Sesuai Asli)
5. Bukti P – 5 : Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994 di Jakarta, yang telah di cap jempol dan ditanda tangani diatas kertas segel oleh kedua pihak, yang diberikan kepada PENGGUGAT yang isinya :

"untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat-surat tanah a/n Sariah, Girik No.C. 2146 (DI) luas 2.453 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kel. Pertukangan Utara Rt.05/03, Kec. Pesanggrahan Jakarta Selatan, kepada Sabenah *Binti* Sabenih"

dengan disaksikan oleh Rosid dan Nasuki (TERGUGAT III) dengan membubuhkan tanda tangannya pada **Surat Kuasa** tersebut. (Sesuai Asli)
6. Bukti P – 6 : Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 20 Juni 1994 di Jakarta, yang telah di cap jempol dan ditanda tangani diatas kertas segel oleh kedua pihak, diberikan kepada PENGGUGAT, yang isinya :

"Pihak ke I telah memberi kuasa penuh, untuk menawarkan, menjualkan, memutuskan harga jual kepada pihak ke II terhadap calon pembeli/peminat, adapun luas tanah yang akan dijual berdasarkan Girik C No.2146 Persil 2 Blok 26/P seluas = 2.453 M<sup>2</sup> tercantum A/n : SARIA

dengan disaksikan oleh A. Rosid dan Nasuki (TERGUGAT III) dengan membubuhkan tanda tangannya pada Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tersebut (Sesuai Asli)
7. Bukti P – 7 : Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 di Jakarta,

Hal. 31 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel





yang ditanda tangani dan dicap jempol diatas kertas segel, oleh kedua pihak diatas kertas segel, yang diberikan kepada PENGGUGAT, yang isinya :

"Dengan ini saya Pihak Ke-I berjanji dengan sebenar-benarnya dan berani diangkat sumpah bahwasannya saya akan memberikan sebahagian tanah milik saya kepada Pihak Ke-II seluas 200 M<sup>2</sup> (Dua ratus meter persegi) yang tercatat dalam Girik No.C.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di RT.005 RW. 03 Kelurahan Pertukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan"

- turut menyetujui perjanjian : Nasuki *Bin* Sonang (*Anak*), Munhanah *Bt.* Sonang (*Anak*), Muh. Nur (*Menantu*) :
- juga disaksikan oleh : Abd. Rasid dan Muhiyar, dengan membubuhkan tanda tangannya pada Surat Perjanjian tersebut. (Sesuai Asli)

8. Bukti P – 8 : SURAT PERJANJIAN tertanggal 3 November 1994 di Jakarta yang dibuat oleh TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII dan Rokiah *Binti* Sonang, yang telah ditandatangani oleh semua pihak, diatas kertas segel, yang isinya :

"Yang bertanda tangan dibawah ini, kami delapan bersaudara tidak berkeberatan dan siap menjadi saksi orang tua kami ( Ibu kami Sabenah *Binti* Sabenih ) menjual tanah waris/ peninggalan Almarhum (Sonang bin Misan) yang sekarang ini atas nama nenek kami (Sario *binti* Tolo) hibah dari bapak kami (Sonang bin misan) C. No.: 2146 Persil II. D.I. Luas ± 2.453 M<sup>2</sup>. Terletak di Pertukangan Utara Rt.05 / Rw.03, Kel. Pertukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan. Tanah tersebut ibu kami akan menjual keseluruhannya mengenai harga yang mana pernah dibicarakan oleh ibu kami dan kami setuju dan kami tidak keberatan" (Sesuai Asli)

9. Bukti P – 9 : **Keterangan Waris** yang dibuat pada hari Senin, tanggal 23 Mei 1995 di Jakarta oleh Sabenah *Binti* Sabenih, Rokiah *Binti* Sonang, serta TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII telah sama-sama ditanda tangani dan di cap jempol diatas meterai (Sesuai Asli)

10. Bukti P – 10 : **Surat Kuasa Khusus**, Nomor : 09/SKK.III/KHEp&R.12 tertanggal 05 Maret 2012, dari PENGGUGAT (Sesuai Asli)

11. Bukti P – 11 : Surat Teguran tertanggal 19 Maret 2012, dari Kuasa Hukum PENGGUGAT yang telah memberitahukan melalui surat kepada Sdr. Agus Salim bin Sonang dkk ( Ahli waris Alm. Sabenah *Binti* Sabenih ) agar melaksanakan atas adanya Surat Perjanjian dari Alm. Sabenah *Binti* Sabenih semasa hidupnya pada tanggal 9 Maret 1994 kepada klien kami, namun tidak ada tanggapan dan tidak ada balasan apapun dari Para TERGUGAT (Sesuai Asli)

12. Bukti P – 12 : Surat Teguran tertanggal 19 Maret 2012,dari Kuasa

Hal. 32 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum PENGUGAT yang ditembuskan kepada : -->  
Lurah Pertukangan Utara, Jakarta Selatan. (Sesuai Asli)

13. Bukti P - 13 : Surat Teguran tertanggal 3 April 2012, dari Kuasa Hukum PENGUGAT untuk kedua kalinya yang ditujukan kepada TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII VII, selaku ahli waris untuk melaksanakan janji Almarhumah Sabenah Binti Sabenih, namun juga tidak ada tanggapan apapun dari Para TERGUGAT.(Sesuai Asli)
14. Bukti P - 14 : Kwitansi. Tanggal 23 Agustus 1994 dari Penggugat kepada Ny. Sabenah Binti Sabenih (Orang tua Tergugat I s/d VII ), untuk pembayaran ---+ Persecot tanah atas nama Ny. Saria/Sabenah Binti Sabenih/Sonang Bin Misan luas  $\pm 2453 \text{ M}^2$  sebesar Rp. 25. 000. 000,-.(Sesuai Asli)
15. Bukti P - 15 : Kwitansi. Tanggal 24/2-95 dari Penggugat kepada Ny. Sabenah ( Orarrg tua Tergugat I s/d VII ), untuk pembayaran ---+ Persecot tanah seluas  $2453 \text{ M}^2$  sebesar Rp.500.000,- (Sesuai Asli)
16. Bukti P - 16 : Kwitansi. Tanggal 15-4-95 dari Penggugat Ny. Sabenah ( Orang tua Tergugat I s/d VII ),untuk pembayaran ---> Persecot tanah seluas  $2453 \text{ M}^2$  Rp. 500.000,- (Sesuai Asli)
17. Bukti P - 17 : 17 Kwitansi Tanggal 15 Juni 1995 dari Penggugat kepada Nasuki ( Tergugat III ), untuk pembayaran ---+ Bon uang Untuk keperluan pribadi sebesar Rp 850.000,- (Sesuai Asli)

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama 1. saksi MUHIAR Bin SEMAN.dan 2. Saksi TASRUF setelah disumpah sesuai dengan agamanya, masing-masing pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi MUHIAR Bin SEMAN :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa yang dimasalahkan adalah tanah;
- Bahwa luas tanahnya 200 Meter M2;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Petukangan;
- Bahwa semasa Ibu Sabenah hidup dia pernah janji sama H.Dulloh;
- Bahwa janji tersebut dalam bentuk tulisan pada tahun 1994;
- Bahwa saksi kenal dengan H. Mursid tahun 1996;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan keluarga;

Hal. 33 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

**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

- Bahwa yang dipermasahkan sekarang adalah masalah tanah;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Petukangan;
- Bahwa tanah tersebut dulu milik Pak Sonang ;
- Bahwa tidak ada hubungan keluarga Pak Sonang dengan H. Mursid;
- Bahwa yang mengurus tanah tersebut adalah H. Mursid.
- Bahwa tanah tersebut diurus oleh H. Mursid sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 1996;
- Bahwa sekarang Sonang sudah meninggal dan sekarang tanah dikuasai oleh ahli Waris dan di atas tanah ada rumah Ibu Sabenah isteri dari Sonang dan keduanya sudah meninggal;
- Bahwa Sonang memiliki 7 (tujuh orang anak);
- Bahwa H. Mursid hanya kuasa untuk mengurus saja dan tidak menempati, dulu ada gugatan dari pihak lain dan dia bantu mengurus dan akan diberikan tanah seluas 200 Meter jika urusan beres dan pengurusan tersebut sebagian tuntas dan sebagian lagi belum tuntas;
- Bahwa ada perjanjian secara tertulis, jika sudah selesai akan diberikan;
- Bahwa luas tanah 2.453 Meter persegi;
- Bahwa tanah tersebut sebelum atas nama Sonang adalah atas nama Sariah;
- Bahwa saat terjadi sengketa waris antara Balok Bin Mahari melawan Sabenah Binti Sabenih karena ada sengketa pemilikan tanah oleh Balok yang sebenarnya milik Sonang, saksi tidak begitu mengerti;
- Bahwa dalam bukti P 7 saksi tanda tangan sebagai saksi, jika selesai pengurusan Penggugat mendapat tanah seluas 200 Meter;
- Bahwa pengurusan belum selesai dan sebagian sudah terjual;
- Bahwa ada perjanjian damai dan saksi tanda tangan sebagai saksi;
- Bahwa saat terjadi jual beli tanah antara Alfa Good Realty dan Sabenah Binti Sabenih yang memidiasi saksi, Nasuki dan H. Dulloh .
- Bahwa luas tanah yang menjadi objek jual beli seingat saksi 900 Meter dan harganya Rp.300.000 per meter;

Hal. 34 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

- Bahwa yang saksi tahu tanah yang dijual 900 Meter bukan 1260 Meter;

## 2. Saksi TASRUFE.

- Bahwa saat saksi bekerja di rumah H. Mursid, Ibu Sabenah datang menyuruh meluruskan permasalahan tanah, kalau urusan tanah sudah selesai H. Mursid akan dikasih imbalan tanah 200 Meter;
- Bahwa saksi lupa kapan Ibu Sabenah cerita;
- Bahwa Ibu Sabenah sekarang sudah meninggal;
- Bahwa janji tanah yang 200 Meter belum diberikan;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dimana;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-14 sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : 1. Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan IPEDA DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA No: C 2146 Blangko No: 017522 tanggal 1 Agustus 1979 (copy, asli ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan), (Foto Copy dari Foto Copy) (Asli di BPN)
2. Bukti T – 2 : Surat Tanda Terima dari Notaris HAMIDI ,SH tanggal 07 Maret 2013. (Foto Copy dari Foto Copy, tanpa Materai)
3. Bukti T – 3 : Surat Tanda Terima Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan tanggal 05 Juli 2013. (Foto Copy dari Foto Copy )
4. Bukti T – 4 : Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 (Foto Copy dari Foto Copy ) (Asli pada Penggugat).
5. Bukti T – 5 : Surat Kuasa Menjual Sebidang Tanah dan Bangunan tanggal 20 Juni 1994 (Foto Copy dari Foto Copy ) (Asli pada Penggugat).
6. Bukti T – 6 : Salinan Penetapan aanmaning Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan tanggal 19 Juli 1995 (Sesuai Asli

Hal. 35 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

Salinan)

7. Bukti T – 7 : Surat Perjanjian antara A.GANIK Bin MAHARI –BALOK Bin MAHARI dengan SABENAH Bin SABENIH tanggal 27 Nopember 1995 (Sesuai dengan Asli).
8. Bukti T – 8 : Surat Keterangan Kepala Kelurahan No. 90/1.755.2 tanggal 1 Juli 1994 (Foto Copy dari Foto Copy ) (Asli pada Penggugat).
9. Bukti T – 9 : Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Blangko No: 00880018 (Sesuai dengan Asli).
10. Bukti T – 10 : Sertifikat Kematian (Death Certificate) tanggal 12 Februari 2007 (Sesuai dengan Asli).
11. Bukti T – 11 : Surat Keterangan Waris tanggal 21 Februari 2005 (Sesuai dengan Asli).
12. Bukti T – 12 : Surat Keterangan Ahli Waris SABENAH Binti SABENIH tanggal 4 Oktober 2013 (Sesuai dengan Asli).
13. Bukti T – 13 : Kartu Keluarga No 502499 tanggal 11 Desember 1995 (Sesuai dengan Asli).
14. Bukti T – 14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan / SPPT tahun 2012 (Sesuai dengan Asli).

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat di atas, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama 1. saksi SARNAP setelah disumpah sesuai dengan agamanya, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut dan 2. Saksi NUR ALI, tidak disumpah karena saksi adalah suami dari Tergugat II dan hanya didengar keterangannya, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

**1. Saksi SARNAP :**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 1984-1985 melaporkan bahwa tanah Sonang seluas 2.500 Meter dijual oleh Gamuk, dan waktu diperiksa Gamuk tidak tahu tanah siapa yang dijual, lalu saksi jelaskan tanah yang dijual adalah tanah milik Sonang;
- Bahwa tanah dijual pada PT Alfa Indah;

**2. Saksi NUR ALI :**

Hal. 36 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

**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

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa dalam bukti T 4 dan P 7 berupa surat perjanjian tanggal 9 Maret 1994 bahwa saksi ikut tanda tangan;
- Bahwa harga tanah yang 900 Meter, harga permeternya Rp 300.000,- dijual pada H Dulloh;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah dilunasi oleh PT Alfa Good Realty;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran melalui siapa;
- Bahwa Sabenah Binti Sabenih buta huruf;
- Bahwa inisiatif untuk memberikan 200 Meter pada H Mursid adalah inisiatif Ibu Sabenah;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat telah mengajukan kesimpulannya, masing-masing tertanggal 16 Desember 2013;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon dijatuhkan Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dalam Putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa dalam Jawaban pertamanya terhadap Surat Gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelike en bepaalde conclusie) mengenai hak apa yang dituntut, apakah ingin ditetapkan sebagai pemilik atas tanah Girik seluas 200 m2, tanpa menyebutkan batas-batas tanah yang diminta sebagai imbalan, plus tidak disebutkan letak tanah yang menjadi objek gugatan significant dengan tidak samanya lagi batas dan luas tanah dengan yang dikuasainya Para TERGUGAT saat ini, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama.
2. Gugatan Penggugat Prematur.

Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diperiksa karena batas waktu untuk menggugat belum sampai pada waktunya atau terdapat hal yang menengguhkan terkait dengan karena PENGGUGAT terbukti belum melakukan balik nama terhadap tanah Girik No. C 2146 (DI) sehingga tetap

Hal. 37 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel





seluas 2.453 m2 dari atas nama SARIAH ke dan manjadi atas nama SABENAH binti SABENIH atau Para TERGUGAT sekalipun.

**3. Gugatan Penggugat memenuhi *Exceptio non Adimpleti Contractus***

Penggugat tidak berhak menggugat karena Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati karena Penggugat sendiri terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya, diantaranya sebagaimana yang dijelaskan dalam eksepsi Tergugat pada point.3 antara lain a,b,c,d,e,f dan g diatas;

**4. Gugatan Penggugat memenuhi klasifikasi Exeption Plurium Litis Consortium.**

Dengan tidakikutkannya Rokiyah dan Ida Nursanti dan Titin Ernawati sebagai pihak dalam perkara ini dan mohon Titin Ernawati disebut sebagai Intervienient, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak Tergugat;

**5. Gugatan Penggugat Error in persona.**

Mestinya gugatan Penggugat tidak menempatkan Para Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini karena tidak adanya dasar dan kepentingan hukum yang cukup;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat tersebut, pihak Penggugat dalam Repliknya tertanggal 21 Oktober 2013 telah menyangkal eksepsi tersebut yang pada pokoknya sebagaimana telah diuraikan di muka ;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut di atas setelah Majelis memperhatikan eksepsi pada angka 1, 2 dan 3 di atas menurut hemat Majelis isi atau materinya bukan merupakan materi eksepsi/tentang kewenangan, oleh karena itu sesuai dengan Pasal 136 HIR, Eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan putusan pokok perkara;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi pada angka 1, 2 dan 3 di atas, setelah Majelis memperhatikan eksepsi tersebut sangat terkait dengan pokok perkara diperlukan pembuktian lebih lanjut bersama-sama dengan pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 4 Tergugat kurang pihak, Penggugat telah menjelaskan bahwa Rokiah tidak diikuti sebagai pihak karena telah meninggal dunia dan mengenai yang dimaksud dengan Ida Nursanti binti Sonang adalah sama orangnya yaitu Ida Farida binti Sonang (Tergugat VI) dan mengenai Titin Ernawati binti

Hal. 38 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sonang tidak ikut digugat karena tidak ada dijelaskan dalam Surat Keterangan Waris selaku pewaris dari orangtuanya, menurut hemat Majelis eksepsi tersebut haruslah dikesampingkan karena untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan pihak oleh Penggugat sebagai Tergugat dalam perkara ini merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat, terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 5 gugatan Penggugat Error in persona, menurut Majelis Penggugat sudah tepat untuk menempatkan Para Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo karena Orangtua Para Tergugat (Sabenah binti Sabenih) telah meninggal dunia, sehingga ahli warisnyalah yang akan bertanggungjawab atas harta-harta yang ditinggalkan termasuk dalam penyelesaian hutang-hutangnya terhadap orang lain, oleh karenanya terhadap eksepsi ini patut ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa dalil pokok gugatan Penggugat pada dasarnya adalah sebagai berikut :

- Bahwa tidak diserahkannya oleh Para Tergugat pemberian yang merupakan janji terhadap Jasa Pengurusan sampai penjualan atas tanah milik Sabenah binti Sabenih (Alm) merupakan ibu kandung Para Tergugat hingga laku terjual, berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 akan memberikan sebagian tanah milik Pihak ke-I (Sabenah binti Sabenih) kepada Pihak ke II (Penggugat) seluas 200 M2 yang tercatat dalam Girik No.C.2146, Persil 2 Blok D.1 yang terletak di RT.005 RW.03 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan;
- Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 9 Maret 1994 tersebut telah disaksikan dengan membubuhkan tandatangannya oleh Abd.Rasid dan saksi Muhiyar, sehingga perbuatan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan tanah sebagaimana tersebut di atas kepada Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawabanya yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat karena Penggugat tidak beritikad baik dan Penggugat secara defacto terbukti telah melaksanakan isi dari Surat Kuasa Menjual sebidang tanah dan bangunan tanggal 20 Juni 1994 guna memperoleh imbalan sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994, tanpa pernah melaksanakan dan atau memenuhi isi dari Surat Kuasa tanggal 17 April 1994. Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 1994 dan Surat Kuasa Menjual sebidang tanah dan bangunan tanggal 20 Juni 1994, yang mana menurut hukum baru dapat

Hal. 39 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan apabila Penggugat dapat memenuhi isi dari Surat Kuasa tanggal 17 April 1994 terlebih dahulu;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR atau Pasal 1865 KUHPerdara menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan atas dalil gugatannya, sementara Para Tergugat dibebani untuk membuktikan atas dalil bantahanya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan atas dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P – 17 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Muhiar bin Seman dan Tasruf;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Tergugat untuk menguatkan dalil bantahanya telah mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-14 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Sarnap dan Nur Ali;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan alat bukti tersebut baik yang diajukan Penggugat maupun Para Tergugat tidak didasarkan pada urutan nomor surat bukti tetapi tergantung pada relevansinya pertimbangan yang akan dibahas dan bahkan mungkin jika ada alat bukti yang kurang relevan tidak akan dipertimbangkan secara mendetail.

Menimbang, bahwa setelah Majelis memeriksa pembuktian dari kedua pihak, yakni bukti tanda P.1, P-3, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, T-4, T-5, T-7, T-11 dan T.12, dikaitkan dengan keterangan saksi Muhiar bin Seman Abdullah, Tasruf, Sarnap dan Nur Ali di persidangan, maka dapatlah ditarik suatu fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Para Tergugat adalah anak kandung/ ahli waris dari Sabenah binti Sabenih dengan suaminya Sonang Bin Misan telah meninggal dunia terlebih dahulu pada tahun 1993;
- Bahwa Sabenah binti Sabenih adalah ahliwaris atau anak satu-satunya dari perkawinan Almh Saria binti Talo;
- Bahwa semasa hidupnya Sabenah binti Sabenih disertai hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang diwujudkan dalam bentuk Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas tanah tertanggal 20 Nopember 1993 bertempat di Jalan Masjid Petukangan Utara RT.005 RW.03 No.52 dengan Nomor Girik C.2146 (DI) atasnama SARIA dengan status tanah Milik Adat dengan Luas 2453 M2;
- Bahwa untuk pengurusan surat-surat kepemilikan atas tanah hingga penjualan tanah milik Sabenah binti Sabenih (Ibu Para Tergugat) kepada pihak pembeli siapapun pada tanggal 9 Maret 1994 di Jakarta sepakat membuat Surat Perjanjian diatas segel memberi kuasa kepada Penggugat dan kedua belah

Hal. 40 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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)



pihak telah tandatangan dan cap jempol dan juga dibuat Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994 untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat-surat tanah atasnama Saria Girik No.2146 (DI) seluas 2.453 M2 terletak di Kel.Petukangan Utara;

- Bahwa dalam Surat Perjanjian dicantumkan bahwa Sabenah binti Sabenih akan memberikan sebagian tanah milik Sabenah bin Sabenih kepada Penggugat seluas 200 M2 tercatat dalam Girik No.2146 Persil 2 Blok D.I yang terletak di RT.005 RW.03 Kelurahan Petukangan Utara , Kecamatan Pesangrahan, bila mana telah selesai;
- Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tetanggal 3 November 1994 Para Tergugat selaku ahli waris dari Sabenah binti Sabenih menyetujui dan tidak keberatan ibunya (Sabenah binti Sabenih) untuk melakukan penjualan tanah miliknya Sabenah binti Sabenih untuk keseluruhannya;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhiar bin Seman Abdullah tanah tersebut pengurusannya belum selesai;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat maupun jawaban dari Para Tergugat, maka terdapat adanya hal pokok yang harus dibuktikan dalam perkara a quo yakni : apakah benar Penggugat berhak atas tanah yang telah diperjanjikan oleh Almarhum SABENAH Binti SABENIH (ibu dari Para Tergugat) untuk menerima tanah seluas 200 M2 yang tercatat dalam Girik No.C.2146 Persil 2 Blok D.I terletak di RT.005 RW.03 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan sebagai Jasa Penggugat dalam Pengurusan surat-surat tanah sampai penjualan atas tanah milik Sabenah binti Sabenih hingga laku terjual dan apakah Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang disepakati kedua belah pihak dalam Surat Perjanjian tersebut?

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-5, P-6 = Bukti T-5 Pihak Sabenah binti Sabenih (Ibu Para Tergugat telah memberi Kuasa Penuh kepada H.Abdullah Mursyid untuk mengurus, mengamankan dan menyelesaikan pengurusan balik nama surat-surat tanah a/n SARIA, Girik No.2146 (DI) seluas 2.453 M2 terletak di Kel.Petukangan Utara Rt. 05/Rw.03 kepada atasnama Sabenah binti Sabenih (ibu Para Tergugat) dan hal tersebut jika dihubungkan dengan surat Bukti P-7 dan P-8 atau Bukti T-4 dan T-5 berupa surat Perjanjian yang dibuat pada tanggal 9 Maret 1994 dan tanggal 3 Nopember 1994 yang pada pokoknya pihak Sabenah binti Sabenih (Para Tergugat) setuju ibunya (Sabenah binti Sabenih) untuk menjual keseluruhan tanahnya dan bilamana telah selesai pengurusannya akan memberikan tanah seluas 200 M2 kepada H.Abdullah Cs ;

Hal. 41 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan berdasarkan keterangan saksi Penggugat MUHIAR Bin SEMAN ABDULLAH menerangkan pengurusan tanah belum selesai dan sebagian tanah sudah terjual dan sebagian lagi belum tuntas, sesuai dengan keterangan saksi Para Tergugat NUR ALI menerangkan ikut bertanda tangan dalam surat Bukti T-4 dan P-7 bahwa luas tanah milik Sabenah binti Sabenih semuanya 2.453 M2 dan dihubungkan dengan jawaban Para Tergugat pihak Penggugat belum sepenuhnya melaksanakan isi dari Surat Kuasa tertanggal 17 April 1994 yang dibuat antara Sabenah binti Sabenih (ibu Para Tergugat) sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, surat tanah a/n Sariah (orangtua dari Sabenah binti Sabenih), Girik No.C. 2146 (DI) luas tanah lebih kurang 2.453 M2 yang terletak di Kel. Pertukangan Utara Rt.05/03, Kec. Pesanggrahan Jakarta Selatan, sedangkan kenyataan yang baru terjual lebih kurang 1.800 M2, sehingga masih ada tanah yang belum terjual dan belum tuntas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis karena kewajiban Penggugat belum tuntas dan belum sepenuhnya menyelesaikan pengurusan tanah milik Sabenah binti Sabenih (Para Tergugat), sehingga belum memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang disepakati kedua belah pihak, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) karena Prematur untuk diperiksa dan diadili dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan lebih jauh tentang dalil-dalil gugatan Penggugat lainnya;

**DALAM REKONPENSİ:**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konpensi, telah diajukan gugatan Rekonpensi oleh Para Tergugat Konpensi, yang maksud dan tujuan dari gugatan Rekonpensi itu adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi tersebut, telah diajukan Jawaban oleh Tergugat Rekonpensi, demikian juga telah diajukan bukti-bukti surat oleh kedua belah pihak di persidangan sebagaimana diuraikan di muka;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari dan meneliti secara seksama dalil-dalil gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi, baik posita maupun petitumnya, dapatlah disimpulkan bahwa apa yang dikemukakan oleh Para Penggugat Rekonpensi adalah sangat berkaitan erat atau mutatis mutandis dengan gugatan

*Hal. 42 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kompensi, telah secara jelas diuraikan dalam pertimbangan gugatan Kompensi, menurut Majelis karena gugatan Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan Rekonpensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima, karenanya pula kepada Para Penggugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya nihil ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka ongkos perkara dalam perkara ini baik dalam Kompensi maupun Rekonpensi dibebankan kepada pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, yang jumlahnya disebutkan dalam amar putusan.;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;

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

### **DALAM KONPENSI.**

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).;

### **DALAM REKONPENSI.**

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).;

### **DALAM KONPENSI dan REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp 2.816.000,- (Dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Jum'at tanggal 24 Januari 2014 oleh kami DAHMWIRDA.D,SH.MH sebagai Hakim Ketua,Dr.H. SUPRAPTO,SH.M.Hum dan ARI JIWANTARA SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 426/PDT.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 23 Juli 2013, Putusan tersebut pada Selasa tanggal 28 Januari 2014 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua

Hal. 43 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh MANUTUNGI, SH.  
sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para  
Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

DR.H. SUPRAPTO, SH.M Hum.

DAHMIWIRDA D, SH.MH.

ARI JIWANTARA, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

MANUNTUNGI, SJAMSUDDIN.SH.

## Biaya – Biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya ATK	: Rp. 75.000,-
Panggilan	: Rp. 2.300.000,-
Meterai	: Rp. 6.000,-
Redaksi	: Rp. 5.000,-
Total	: Rp. 2.816.000,-

Hal. 44 dari 44 hal. Putusan No. 426/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel