



PUTUSAN

Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara gugatan antara :

1. ROCHMANI, beralamat di Jalan Cikoko Barat RT.008,RW.004, Kelurahan Cikoko, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Penggugat I;
2. MUHAMAD BAIHAKI, beralamat di Jalan Menteng Pulo II RT 002 RW 012, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Penggugat II;
3. AHMA YENI, beralamat di Jl. Masjid Annur RT.003 RW.002, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Penggugat III;
4. ACHMAYANTI, beralamat di Jalan Menteng Pulo II RT 002 RW 012, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Penggugat IV;
5. DARMAWAN, beralamat di Gg Manggar No. 62, RT.004 RW 003, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Penggugat V;
6. BURCHANUDDIN, beralamat di Jalan Menteng Pulo II RT 002 RW 012, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Penggugat VI;
7. SUHERMAN, beralamat di Jalan Menteng Pulo II RT 002 RW 012, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Penggugat VII;
8. ACHMAD FAUZI, beralamat di Jalan Menteng Pulo II RT 002 RW 012, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet. selanjutnya disebut Penggugat VIII;

dalam hal ini diwakili oleh AHMADI, S.H & PARJIO, S.H, M.Kn, Secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama Advokat dan Pengacara di "PRIMA JUSTICIA", beralamat di Jalan Raya Bogor

Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Km.19 No. 107B, Kramat Jati, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal.31 Juli 2019..

Penggugat I sampai dengan Penggugat VIII secara bersama-sama selanjutnya disebut Para Penggugat;

MELAWAN

1. SUKIJO, berlatam di Jalan Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. FERI WIBOWO Bin SUKIJO, berlatam di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini diwakili oleh H GUNAWAN B.SYAMSUDIN, SH., dan M A N S U R, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tergabung pada GUNAWAN SJAMSUDIN & PARTNERS berlatam di Jl.Asia Afrika No.8 Gd. Senayan Trade Center Lt.1/28 Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Tn.SUKIJO (Tergugat I) dan Tn. FERI WIBOWO BIN SUKIJO (Tergugat II) sebagaimana tersebut dalam Surat Kuasa tertanggal 18 September 2019;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 7 Agustus 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 08 Agustus 2019 di bawah Reg. No. 650/Pdt.G/2019/PN.JKT.Sel, dan telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari orang tua almarhumah Yumenah Binti Achmad, berdasarkan Surat Pernyataan Waris tertanggal 29 Oktober 2019;
2. Bahwa karena Para Penggugat selaku Ahli Waris dari orang tua Para Penggugat (almarhumah Yumenah Binti Achmad), maka secara hukum Para Penggugat secara bersama-sama adalah pemilik yang sah atas

Halaman 2 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya yang diperoleh dari warisan / peninggalan orang tua Para Penggugat aquo seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;

Untuk selanjutnya disebut Tanah dan Bangunan Objek Perkara;

3. Bahwa Para Penggugat bersama orang tua Penggugat sudah berpuluh-puluh tahun menguasai fisik dan menempati tanah dan bangunan aquo secara turun temurun yaitu sejak dari nenek dan kakek Para Penggugat masih hidup sampai saat ini;
4. Bahwa semula antara Penggugat I dengan Tergugat I telah kenal baik cukup lama, atas dasar pengenalan tersebut Tergugat I datang kerumah Penggugat I minta agar Tergugat I diperkenankan untuk menempati tanah dan bangunan objek Perkara, karena pengenalan dan rasa empati dari Penggugat I maka pada tahun 2008 Penggugat I memperkenankan Tergugat I dan keluarganya untuk menempati tanah dan bangunan objek perkara dengan pembayaran uang sewa semampu Tergugat I, yang kemudian pada tahun 2010 Tergugat II (anak dari Tergugat I) menempati tanah dan bangunan rumah objek perkara bersama keluarganya tanpa izin dari Para Penggugat;
5. Bahwa pada tahun 2009 Para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek perkara karena tanah dan bangunan objek perkara aquo akan ditempati oleh salah satu Para Penggugat, atau Tergugat I diminta untuk membayar uang sewa rumah sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) perbulan, namun Tergugat I tidak bersedia membayar uang sewa dan juga tidak bersedia mengosongkan tanah dan bangunan objek perkara secara tanpa hak dan melawan hukum;
6. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali sebelumnya meminta agar Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah tersebut tapi tidak diindahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sampai akhirnya Para Penggugat memberikan somasi sebanyak 3 kali melalui pengecarannya

Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I dan Tergugat II, supaya mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut sesegera mungkin, namun tidak di indahkan;

7. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat I dan Tergugat II sejak awal yang telah beritikad tidak baik dan melawan hukum yang tidak menyerahkan fisik tanah dan bangunan objek perkara kepada Para Penggugat, dengan itikad buruk bahkan mengakui bahwa tanah dan bangunan tersebut diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai miliknya, adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Para Penggugat, karena sampai saat ini Para Penggugat terhambat untuk menikmati tanah dan bangunan aquo;
8. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut" dengan demikian, terhadap Tergugat I dan Tergugat II dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Para Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Para Penggugat;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dengan itikad tidak baik kepada Para Penggugat dalam menguasai/menempati dan bahkan mengakui sebagai miliknya atas tanah dan bangunan objek sengketa milik Para Penggugat secara melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik secara materiil maupun immaterial karena tidak dapat menikmati tanah dan bangunan objek perkara yang mestinya menerima sewanya setiap bulan dan Tergugat I maupun Tergugat II sudah 10 (sepuluh) tahun sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini menempati tanah dan bangunan aquo tidak pernah membayar. Oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II harus membayar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat *aquo* secara tunai dan sekaligus.. Adapun kerugian tersebut perinciannya adalah sebagai berikut:
 - a. **Kerugian Materiil:** Harga sewa rumah Rp 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) pertahun x 10 tahun = **Rp. 540.000.000,-** (lima ratus empat puluh juta rupiah);
 - b. **Kerugian Immateriil :** **Rp 50.000.000,-** (lima puluh juta rupiah);

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat sebesar **Rp. 590.000.000,-** (Lima ratus sembilan puluh juta rupiah);

10. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II memenuhi putusan ini, maka wajar bila Para Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa sebesar **Rp. 10.000.000,-** (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 11. Bahwa untuk menjamin agar tanah dan bangunan milik Para Penggugat tidak dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar meletakkan Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) atas tanah dan bangunan Objek Perkara aquo seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;
 12. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II sampai saat ini masih menguasai atau menempati tanah dan bangunan milik Para Penggugat aquo secara melawan hukum, maka Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek perkara aquo seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas – batas :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;
 13. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
- Maka berdasarkan uraian-uraian serta fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Para Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon

Halaman 5 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo* memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tanah dan bangunan seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Menteng Pulo II RT. 002, RW. 12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas -batas :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tobing;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat.adalah milik Para Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan hukum terhadap Para Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Para Penggugat secara sekaligus dan tunai atas kerugian materiil dan immaterial yang diderita oleh Para Penggugat sebesar **Rp.644.000.000,-** (enam ratus empat puluh empat juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Ganti rugi Materiil **Rp 594. 000.000,-** (lima ratus sembilan puluh empat juta rupiah);
 - b. Ganti rugi Immateriil **Rp 50.000.000,-** (lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa sebesar **Rp. 10.000.000,-** (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap tanah dan bangunan seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) yang terletak terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;

Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/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

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) dengan batas – batas :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat.I dan Tergugat II;
- 9.. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR. :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan telah datang menghadap di persidangan yaitu untuk Penggugat: Hadir Kusanya Ahmadi, SH., dan Parjio, SH., M.Kn., sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya Gunawan B. Syamsudin, SH., MH., dan Mansyur, SH.;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA RI No.1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah menunjuk Mediator Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bernama Achmad Guntur SH., untuk mengupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak melalui proses Mediasi, namun berdasarkan Laporan Mediator tanggal 24 September 2019 usaha perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya pada pokoknya tetap dipertahankan oleh Penggugat hanya ada perbaikan pada Posita angka 9 dan Petitum pada angka 4. yaitu;

1. Dalil Gugatan Para Penggugat angka 9 semula berbunyi:

9. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dengan itikad tidak baik kepada Para Penggugat dalam menguasai/menempati dan bahkan mengakui sebagai miliknya atas tanah dan bangunan objek sengketa milik Para Penggugat secara melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi ParaPenggugat baik secara materiil maupun immaterial

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak dapat menikmati tanah dan bangunan objek perkara yang mestinya menerima sewanya setiap bulan dan Tergugat I maupun Tergugat II sudah 11 (sebelas) tahun sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini menempati tanah dan bangunan aquo tidak pernah membayar. Oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II harus membayar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat *aquo* secara tunai dan sekaligus..

Adapun kerugian tersebut perinciannya adalah sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil: Harga sewa rumah Rp 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) pertahun x 11 tahun = Rp. 594.000.000,- (lima ratus sembilan puluh empat juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriil : Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Jadi total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat sebesar Rp. 644.000.000,- (enam ratus empat puluh empat juta rupiah);

Diubah menjadi

9. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dengan itikad tidak baik kepada Para Penggugat dalam menguasai/menempati dan bahkan mengakui sebagai miliknya atas tanah dan bangunan objek sengketa milik Para Penggugat secara melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik secara materiil maupun immaterial karena tidak dapat menikmati tanah dan bangunan objek perkara yang mestinya menerima sewanya setiap bulan dan Tergugat I maupun Tergugat II sudah 10 (sepuluh) tahun sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini menempati tanah dan bangunan aquo tidak pernah membayar. Oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II harus membayar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat *aquo* secara tunai dan sekaligus.. Adapun kerugian tersebut perinciannya adalah sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil: Harga sewa rumah Rp 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) pertahun x 10 tahun = Rp. 540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriil : Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Jadi total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat sebesar Rp. 590.000.000,- (lima ratus sembilan puluh juta rupiah);

Halaman 8 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/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)



2. Dalil Petitum Para Penggugat angka semula berbunyi:

PRIMER

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Para Penggugat secara sekaligus dan tunai atas kerugian materiil dan immaterial yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp.644.000.000,- (enam ratus empat puluh empat juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Ganti rugi Materiil Rp 594. 000.000,- (lima ratus sembilan puluh empat juta rupiah);
- b. Ganti rugi Immaterial Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Diubah menjadi:

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Para Penggugat secara sekaligus dan tunai atas kerugian materiil dan immaterial yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp.590.000.000,- (lima ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- a. Ganti rugi Materiil Rp 540. 000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah);
- b. Ganti rugi Immaterial Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan sudah tidak ada perbaikan lagi dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 16 Oktober 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

a. Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak).

1. Bahwa Penggugat I s/d Penggugat VIII (Para Penggugat) dalam gugatannya pada angka 1 dan 2 menyebutkan bahwa **objek gugatan** dalam perkara a quo adalah sebidang tanah warisan dari Pewaris bernama (almarhumah) Yumenah Binti Achmad;
2. Bahwa nyata-nyata anak kandung dari Almarhumah Yumenah terdiri dari :
 - 2.1. Almarhumah Roniye Binti Mari;
 - 2.2. Rochmani Bin Mari (ic. Penggugat I);**
 - 2.3. Juriyah Binti Juki;
 - 2.4. Nurdin Bin Juki;

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



3. Bahwa Penggugat II s/d Penggugat VIII adalah anak dari Almarhumah Roniye Binti Mari atau cucu dari Almarhumah Yumenah ic Pewaris dari tanah terperkara;
4. Bahwa dengan melihat susunan ahliwaris Almarhumah Yumenah tersebut diatas, maka ahliwaris yang bernama **Juriyah dan Nurdin** merupakan ahliwaris utama (anak kandung) dari almarhumah Yumenah sepatutnya masuk sebagai pihak Penggugat dalam perkara a quo, namun dalam kenyataannya tidak diikutsertakan dalam gugatan;
5. Bahwa mengingat dalam pokok gugatan perkara menyangkut harta warisan, maka sebagai pewaris dan ahliwaris secara hukum harus jelas. Dengan demikian karena gugatan tidak mengikutsertakan ahli waris utama ic. Juriyah dan Nurdin, maka gugatan a quo cacat hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

b. Gugatan Obscuur Libel (terkait dengan ukuran dan luas tanah).

1. Bahwa Para Penggugat pada angka 2, 11 dan 12 dalam posisinya mendalilkan bahwa objek perkara antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah tanah warisan almarhumah Nyumena yang menjadi hak milik para ahliwaris yang saat ini dikuasai atau ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II seluas 50 M persegi yang terletak di Jl. Menteng Pulo II Rt.02 / Rw.012 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Kota Jakarta Selatan, dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tobing;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik para Penggugat;
2. Bahwa dalil Para Penggugat diatas sangatlah keliru terutama dalam hal menyebutkan / mengklaim **ukuran dan luas tanah**. Objek perkara BUKANLAH seluas 50 M persegi, akan tetapi senyatanya adalah 75 M persegi;

Halaman 10 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



3. Bahwa objek perkara tanah seluas 50 M persegi adalah tanah yang dijual pada tahap pertama oleh PENGUGAT I (ic. ROCMANI) kepada Tergugat I (ic.SUKIJO) pada tahun 2006 seharga 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) dari harga yang semula ditawarkan Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
4. Bahwa setelah dibeli oleh Tergugat I tanah a quo dibangun dan dikontrakan oleh Tergugat I untuk Rumah Makan Padang pada tahun 2009 sampai tahun 2011, kemudian sekitar tahun 2009 Penggugat I menjual lagi tanah yang ada dibelakan rumah terperkara kepada Tergugat I seluas 25 M persegi seharga Rp.2.300.000,-/M persegi, dari harga semula yang ditawarkan Rp.2.500.000,-/M persegi. Setelah dibeli tanah a quo dibangun oleh Tergugat I untuk dapur, Kamar Mandi dan gudang;
5. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas **“objek tanah dan bangunan” yang dipersengketakan dalam gugatan Para Penggugat tidaklah jelas mengenai ukuran dan luas, dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah OBSCUUR LIBEL”** hal ini sejalan dengan *PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979;*

c. Gugatan Obscuur Libel (terkait dengan ganti rugi).

1. Bahwa tentang tuntutan ganti rugi sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah tidak jelas (Obscuur) karena tidak didasarkan pada suatu perincian yang jelas baik yang terkait dengan ganti rugi materiil maupun imateril;
2. Bahwa dalam **Putusan Mahkamah Agung No.650/PK/Pdt/1994** dalam kaidah hukumnya menjelaskan : “ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas / tidak sempurna;
3. Bahwa Mahkamah Agung juga dalam Putusannya **No.492K/Sip/1970 tanggal 18 Desember 1070** dalam kaidah hukumnya menyatakan : “berdasarkan pasal 1370, 1372 dan *Halaman 11 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel*



1373 KUH Perdata, ganti rugi immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti dalam perkara kematian, luka berat dan penghinaan;

4. Bahwa atas dasar dalil Para Tergugat diatas, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat secara hukum tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat *kecuali* yang secara tegas diakui kebenarannya secara tertulis;
3. Bahwa benar, Para Penggugat adalah ahliwaris Almarhumah **Yumenah Binti Achmad** sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat pada angka 1., akan tetapi secara nyata masih ada ahli waris utama dari Almarhumah yaitu Ny. **Juriah dan Tn. Nurdin** yang mempunyai hak atas warisan aquo. Namun tidak diikuti sertakannya 2 orang anak almarhumah Yumenah (atas nama Ny.Juriah dan Nurdin) mengakibatkan gugatan a quo dikwalifikasi sebagai gugatan yang tidak sempurna, dengan demikian gugatan a quo sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
4. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 2, 11 dan 12 yang menyebutkan bahwa objek perkara dalam gugatan a quo adalah berupa tanah warisan almarhumah Yumenah seluas 50 M persegi yang terletak di Jl.Menteng Pulo Rt.002 / Rw.012 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Jakarta Selatan;
5. Terhadap tanah Objek Perkara (seluas 50 M2) sebagaimana diterangkan pada angka 4 diatas, Para Tergugat dengan ini akan menjelaskan kehadiran majelis hakim sebagai berikut :
 - a. Bahwa tanah a quo (Objek Perkara) diatas adalah tanah yang dijual oleh Penggugat I (ic. ROCHMANI) kepada Tergugat I (ic. SUKJO) ketika almarhumah Yumenah

Halaman 12 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



sebagai pemilik tanah a quo masih hidup, dan jual beli itu terjadi pada tahun 2006;

- b. Bahwa pada saat Penggugat I akan menjual tanah a quo seluas 50 M2 kepada Tergugat I diakuinya bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat I sambil menunjukan batas-batas tanah a quo seperti yang telah disebutkan diatas;
- c. Kemudian setelah itu Penggugat I menawarkan harga tanah a quo kepada Tergugat I sebesar **Rp.110.000.000,-** (seratus sepuluh juta rupiah), namun setelah terjadi tawar menawar tercapailah kesepakatan harga sebesar **Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah)** dengan pembayaran 4 tahap dan telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat I ditahun 2008;
- d. Perlu juga diketahui, bahwa pada saat Penggugat I menawarkan tanah a quo tahun 2006, saat itu Tergugat I menanyakan surat-surat tanahnya termasuk pajak bumi bangunan (PBB), kemudian dijawab oleh Penggugat I surat-suratnya ada pada Ibu (Yumenah), nanti akan saya (Penggugat I) urus semuanya, ini merupakan fakta yang dijanjikan oleh Penggugat I kepada Tergugat I pada saat transaksi;
- e. Setelah tanah objek perkara dibeli oleh Tergugat I pada tahun 2006 kemudian pada tahun 2008 dibangun rumah tempat tinggal oleh Tergugat I dan dikontrakan untuk rumah makan Padang selama 2 tahun (2009-2011);
- f. bahwa pada saat Tergugat I membangun rumah diatas tanah a quo sama sekali tidak mendapat halangan, pencegahan maupun teguran dari pihak Para Penggugat termasuk dari Ibu Yumenah, padahal Para Penggugat dan keluarganya termasuk masyarakat sekitar mengetahui Tergugat I sedang membangun rumah diatas tanah a quo (ic.objek perkara);
- g. perlu Tergugat sampaikan dihadapan majelis hakim, bahwa setelah Tergugat I selesai membangun rumah dan ditempatinya, justru Penggugat I (ROCHMANI) memohon

Halaman 13 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



kepada Tergugat I untuk membeli lagi tanah yang ada dibelakang bangunan milik Tergugat I seluas 25 M / persegi dengan harga penawaran Rp.2.500.000,- (dua juta limaratus ribu rupiah) permeter. Namun setelah terjadi tawar menawar dicapai kesepakatan harga senilai Rp.2.300.000,- (dua juta tigaratus ribu rupiah) permeter, sehingga tanah a quo dibeli seharga Rp.57.500.000,- (lima puluh tujuh juta limaratus ribu rupiah);

- h. Bahwa dengan dibelinya tanah seluas 25 M/persegi, maka tanah a quo dibangun kembali oleh Tergugat I untuk keperluan dapur, kamar mandi dan gudang, dengan cara menyambungkan tanah dan bangunan yang sudah ada (seluas 50 m /persegi) dengan tanah yang dibeli seluas 25 M2. Sehingga tanah dan bangunan Tergugat I seluruhnya seluas 75 M/ persegi yang saat ini dijadikan objek perkara oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- i. Bahwa setelah Tergugat I selesai membangun rumah diatas tanah seluas 75 M/persegi, Tergugat I menagih surat-surat tanah a quo kepada Penggugat I, akan tetapi Penggugat I mengingkarinya sampai sekarang, dan disaat Pemerintah melaksanakan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap) ditahun 2018 timbulnya perkara a quo sampai di pengadilan;
- Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tanah a quo yang menjadi objek perkara senyatanya seluas 75 M/persegi BUKAN seluas 50 M2. Untuk itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan “obscuure libel” dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Onvanklijk verklaard);
6. Bahwa dengan peristiwa hukum sebagaimana yang telah diuraikan pada angka 5 diatas, Para Tergugat dengan ini mensomir Pihak Penggugat I (ic. ROCHMANI) untuk berkata jujur dalam perkara a quo, bahwa Penggugat I telah menjual



objek perkara kepada Tergugat I dan telah menerima uang pembayaran sampai lunas;

7. Bahwa atas dasar alasan tersebut diatas maka Tergugat I dan Tergugat II BUKANLAH sebagai penyewa yang tidak melakukan pembayaran sewa kepada Para Penggugat, AKAN TETAPI Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai Pemilik atau setidaknya sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan terperkara (objek perkara), dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II tidaklah patut dikatakan pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena **Para Tergugat menempati dan menguasai Tanah dan bangunan objek perkara karena hak kepemilikan yang didapat dari jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I yang didasarkan itikad baik dan BUKAN menempati objek perkara karena hubungan sewa menyewa sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat.** Oleh karena itu dalil para Penggugat dalam gugatannya haruslah ditolak;

8. Bahwa mencermati gugatan Para Penggugat pada *angka 4 dan 5*, nampak jelas sekali gugatan a quo over lapping yang mengakibatkan ketidak jelasan gugatan (obscure), karena disisi lain gugatan pada angka 4 Para Penggugat mengatakan***memperkenankan Tergugat I dan keluarganya menempati tanah dan bangunan objek perkara dengan membayar uang sewa semampunya, AKAN TETAPI pada angka 5 menyatakan “Tergugat I diminta untuk membayar uang sewa rumah perbulan sebesar Rp.4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah);***

Dalil Para Penggugat tersebut pada angka 4 dan 5 mencerminkan ketidak konsistenan (ambivalen) dan ketidak jelasan (obscuur) dalam menentukan gugatan sehingga gugatan menjadi tidak jelas alias kabur alias obscur libel. Oleh karena itu sepatutnya gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

9. Bahwa benar Para Tergugat telah menerima somasi dari pihak Para Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan
Halaman 15 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



pada angka 6, akan tetapi somasi tersebut sangatlah tidak benar, karena Para Tergugat menempati tanah dan bangunan menjadi hak Para Tergugat, dan para Tergugat bukanlah menempati objek perkara dengan secara melawan hukum ataupun dengan cara menyewa dengan tidak membayar, akan tetapi Para Tergugat menempati tanah dan bangunan a quo karena objek perkara milik Tergugat I dan menjadi hak dari para Tergugat yang telah membeli tanah a quo (objek perkara) dari Penggugat I, kemudian tanah a quo dibangun sebuah rumah oleh Tergugat I yang saat ini dihuni oleh Tergugat II;

10. Bahwa pada saat jual beli dan dalam waktu yang sama, antara Penggugat I dan Tergugat I membuat perjanjian jual beli yang diketahui oleh aparat kelurahan / ketua Rt. Oleh karena itu secara hukum jual beli itu adalah sah;

Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.952/K/Sip/1974 tanggal 27-5-1975, yang menyatakan "Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata ATAU hukum adat -- ic.—jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui kepala kampung, syarat-syarat dalam PP No.10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat jual beli dalam KUH Perdata atau Hukum adat melainkan hanya sebagai syarat bagi pejabat agrarian". Dengan demikian jual beli objek perkara antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah secara hukum adalah SAH;

11. Bahwa Tergugat I membeli tanah a quo (objek perkara) dengan itikad baik, karena Tergugat telah ditawarkan oleh Penggugat I untuk membeli tanah a quo, dan harga telah disepakati bersama dengan ditindak lanjuti pembayaran kepada pihak Penggugat I (Penjual) sesuai harga yang telah disepakati. **Dengan demikian Tergugat I membeli tanah dari Penggugat I dengan dasar itikad baik maka harus dilindungi hukum.** Hal ini sejalan dengan :

Halaman 16 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung No.251 K/Sip/1958 tanggal 26-12-1958, menyatakan, “Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi, dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;
- Putusan Mahkamah Agung No.210 K/Sip/1955 tanggal 10-1-1957 menyatakan : “ pembeli sawah dengan itikad baik membeli sawah dari seorang ahli waris dari pemiliknya haruslah dilindungi”;

12. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil para Penggugat pada angka 9 tentang ganti rugi materil maupun inmateril, karena seperti yang telah dikemukakan diatas, bahwa Tergugat I **BUKANLAH** menyewa tanah atau bangunan pada Para Penggugat, **AKAN TETAPI** Tergugat I adalah membeli tanah yang dijual oleh Penggugat I (ic.ROCHMANI), kemudian tanah a quo oleh Tergugat I didirikanlah bangunan rumah yang saat ini ditempati oleh Tergugat II. Dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

B. GUGATAN REKONVENSI

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam konvensi oleh Para Tergugat Konvensi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat I Rekonvensi (ic. Sukijo) dan Penggugat II Rekonvensi (ic.Feri Wibowo Bin Sukijo) atau secara bersama-sama disebut “Para Penggugat Rekonvensi” dalam hal ini mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII dan VIII dalam Rekonvensi / Penggugat I,II,III,IV,V, VI,VII dan VIII dalam Konvensi;
3. Bahwa Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dengan Tergugat I Rekonvensi / Penggugat I Konvensi telah melakukan jual beli tanah perkara seluas 75 M2 (tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jl. Menteng Pulo II Rt.02 / Rw.012 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Kota Jakarta Selatan, dengan batas-batas: :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;

Halaman 17 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/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

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tobing;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik para Penggugat;
4. Bahwa tanah a quo seluas 75 M2 dijual oleh Tergugat I Rekonvensi / Penggugat I Konvensi kepada Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dalam 2 tahap yaitu :
- Tahap pertama luas sekitar 51 M2;
 - Tahap kedua luas sekitar 25 M2;
5. Bahwa Jual beli tanah a quo pada tahap Pertama seharga Rp.95.000.000,- dan jual beli tanah pada tahap kedua seharga Rp.57.500.000,- dan harga tersebut sudah dibayar lunas seluruhnya oleh Penggugat I Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi;
6. Bahwa setelah tanah a quo dibeli kemudian dibangun rumah oleh Penggugat I Rekonvensi dengan menghabiskan biaya kurang lebih
- Biaya Material sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Ongkos tukang sebesar Rp.6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah);
 - Biaya Sumur Bor Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah);
 - Biaya pemasangan Istrik Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - Biaya perawatan rumah Rp.144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta) Jumlah : Rp.319.000.000,- (tiga ratus sembilan belas juta rupiah);
7. Bahwa dengan terjadinya jual beli tanah terperkara tersebut diatas yang selanjutnya dibangun oleh Para Penggugat Rekonvensi, Tergugat II,III,IV,V,VI,VII dan Tergugat VIII dalam Rekonvensi tidak pernah mencegah dan menghalanginya disaat proses pembangunan rumah terperkara berjalan, padahal Para Tergugat Rekonvensi mengetahuinya. Dengan demikian sebenarnya para Tergugat Rekonvensi mengetahuinya bahwa rumah tanah dan bangunan terperkara kepemilikan haknya sudah beralih kepada Para Penggugat Rekonvensi;

Halaman 18 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/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)



8. Bahwa jual beli tanah terperkara antara Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dengan Tergugat I rekonvensi / Penggugat I Konvensi secara hukum adalah sah, karena transaksi telah dilakukan dengan itikad baik dari pihak Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, dan pembayaran harga sudah dilunasi dan diterima oleh Tergugat I Rekonvensi / Penggugat I Konvensi. Transaksi atas tanah terperkara diketahui dan disaksikan oleh tokoh masyarakat setempat. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.251 K/Sip/1958 tanggal 26-12-1958, menyatakan, *"Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi, dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;*

Berdasarkan alasan tersebut diatas maka dengan ini Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk memeriksa secara cermat perkara a quo dan memutus sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

- Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi atau setidaknya gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum jual beli tanah terperkara (Objek perkara) antara Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dengan Tergugat I Rekonvensi / Penggugat I Konvensi seluas 75 M2 adalah sah;
3. Memerintahkan Tergugat I Rekonvensi / Penggugat I Konvensi untuk mengurus dan memberikan surat-surat tanah yang menjadi objek perkara kepada Para Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII dan VIII Dalam Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Halaman 19 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat
Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang
seadilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut
lalu Kuasa Penggugat telah menanggapinya dalam Repliknya tanggal 23
Oktober 2019, kemudian Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menanggapinya
lagi sebagaimana Duplik tanggal 30 Oktober 2019, dan untuk mempersingkat
uraian dalam putusan ini baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari
Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan
dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya lalu Para
Penggugat mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat yaitu :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor KTP : 09.5301,581237.0234 atas
nama JUMENAH, diberi tanda PP-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 1 Januari 1977, diberi tanda PP-2;
3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan
dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2019 atas nama YUMENAH
BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3A;
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan
Tahun 2018 dan Bukti Pembayaran SPPT atas nama YUMENAH BINTI
ACHMAD. H, diberi tanda PP-3B;
5. Foto copy dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta badan
pajak Dan Retribusi Daerah UPPRDB Tebet dan Surat Pemberitahuan Pajak
Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017 atas nama YUMENAH
BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3C;
6. Foto copy dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta badan
pajak Dan Retribusi Daerah UPPRDB Tebet dan Surat Pemberitahuan Pajak
Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas nama YUMENAH
BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3D;
7. Foto copy dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta badan
pajak Dan Retribusi Daerah UPPRDB Tebet dan Surat Pemberitahuan Pajak
Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015 atas nama YUMENAH
BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3E;

Halaman 20 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta badan pajak Dan Retribusi Daerah UPPRDB Tebet dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 atas nama YUMENAH BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3F;
9. Foto copy dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta badan pajak Dan Retribusi Daerah UPPRDB Tebet dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013 atas nama YUMENAH BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3G;
10. Foto copy Resi Pembayaran Pajak PBB dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012 atas nama YUMENAH BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3H;
11. Foto copy dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta badan pajak Dan Retribusi Daerah UPPRDB Tebet atas nama YUMENAH BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3I;
12. Foto copy Cetak Ulang Resi Pembayaran Pajak PBB dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2010 atas nama YUMENAH BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3J;
13. Foto copy Resi Pembayaran Pajak PBB dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2009 atas nama YUMENAH BINTI ACHMAD. H, diberi tanda PP-3K;
14. Foto copy Surat Pernyataan Waris tanggal 29 Oktober 2018, diberi tanda PP-4;
15. Foto copy Keputusan Kepala Unit Pelaksana PTSP Kelurahan Nomor: 0750-3.29/31.74.02/1005/-1.798/e/2017 Tentang Izin Penggunaan Tanah Makan kepada Nurdin yang bertindak untuk dan atas atas nama JUMENAH, diberi tanda PP-5;
16. Foto copy Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI No. 192/1/755.03/III/2005 tertanggal 14 Desember 2005, atas nama Ibu Roniah, diberi tanda PP-6;
17. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 9 September 2018 dari Maryanti, diberi tanda PP-7;
18. Foto copy Tanda Terima Lapori Nomor: LP/2482/XII/2018/PMJ/RJS., dari ROCHMANI (Pelapor), diberi tanda PP-8;
19. Foto copy surat dari Pengurus RW.012 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Jakarta Selatan No : 019/MD/012/P/IX/2018, Perihal :
Halaman 21 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/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

Penyelesaian Sengketa Rumah tertanggal 19 September 2018, yang ditujukan kepada Bapak Mani dan Istri, diberi tanda PP-9;

20. Foto copy Resi Pengiriman No : 030112483366, Pengirim: Dari Advokat & Pengacara Prima Justicia, Penerima: Kepada Sdr. SUKIJU, tanggal 22/11/2018, lampiran surat dari Ahmadi, S.H., dan Parjio, SH., M.Kn., Kuasa Hukum tertanggal 22 November 2018, yang ditujukan kepada Sukijo, Hal: Somasi diberi tanda PP-10A;

21. Foto copy Resi Pengiriman No : 0301126383223 Pengirim: Dari Prima Justicia Kantor Advokat & Pengacara, Penerima: Kepada Sdr. SUKIJU, tanggal 29/11/2018, lampiran surat dari Ahmadi, S.H., dan Parjio, SH., M.Kn., Kuasa Hukum tertanggal 29 November 2018, yang ditujukan kepada Sukijo, Hal: Somasi ke Dua, diberi tanda PP-10B;

22. Foto copy Resi Pengiriman No : 030117714665 Pengirim: Dari Kantor Advokat & Pengacara Prima Justicia, Penerima: Kepada Sdr. SUKIJU, tanggal 29/11/2018, lampiran surat dari Ahmadi, S.H., dan Parjio, SH., M.Kn., Kuasa Hukum tertanggal 5 Desember 2018, yang ditujukan kepada Sukijo, Hal: Somasi ke Tiga, diberi tanda PP-10C;

23. Foto copy Resi Pengiriman No : 030109576113, Pengirim: Dari Kantor Advokat & Pengacara Prima Justicia, Penerima: Kepada Sdr. FERI WIBOWO, tanggal 22/11/2018, lampiran surat dari Ahmadi, S.H., dan Parjio, SH., M.Kn., Kuasa Hukum tertanggal 22 November 2018, yang ditujukan kepada Sukijo, Hal: Somasi diberi tanda PP-11A;

24. Foto copy Resi Pengiriman No : 030116383222 Pengirim: Dari Prima Justicia Kantor Advokat & Pengacara, Penerima: Kepada Sdr. FERI WIBOWO, tanggal 29/11/2018, lampiran surat dari Ahmadi, S.H., dan Parjio, SH., M.Kn., Kuasa Hukum tertanggal 29 November 2018, yang ditujukan kepada Sukijo, Hal: Somasi ke Dua, diberi tanda PP-11B;

25. Foto copy Resi Pengiriman No : 030117714666 Pengirim: Dari Kantor Advokat & Pengacara Prima Justicia, Penerima: Kepada Sdr. FERI WIBOWO, tanggal 29/11/2018, lampiran surat dari Ahmadi, S.H., dan Parjio, SH., M.Kn., Kuasa Hukum tertanggal 5 Desember 2018, yang ditujukan kepada Sukijo, Hal: Somasi ke Tiga, diberi tanda PP-11C;

26. Foto copy kwitansi tertanggal 19 Agustus 2019, untuk pembayaran kontrakan warung/tempat usaha ukuran $\pm 20 \text{ m}^2$ selama 1 bulan terhitung mulai tanggal 19 Agustus 2019 – 19 September 2019 sebesar Rp.4.000.000,-, diberi tanda

Halaman 22 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/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)



PP-12A;

27. Foto copy kwitansi tertanggal 19 September 2019, untuk pembayaran kontrakan warung/tempat usaha ukuran ± 20 m² selama 1 bulan terhitung mulai tanggal 19 September 2019 – 19 Oktober 2019 sebesar Rp.4.000.000,-, diberi tanda PP-12B;

28. Foto copy kwitansi tertanggal 19 Oktober 2019, untuk pembayaran kontrakan warung/tempat usaha ukuran ± 20 m² selama 1 bulan terhitung mulai tanggal 19 Oktober 2019 – 19 November 2019 sebesar Rp.4.000.000,-, diberi tanda PP-12C;

29. Foto copy kwitansi tertanggal 19 November 2019, untuk pembayaran kontrakan warung/tempat usaha ukuran ± 20 m² selama 1 bulan terhitung mulai tanggal 19 November 2019 – 19 Desember 2019 sebesar Rp.4.000.000,-, diberi tanda PP-12D;

30. Foto copy kwitansi tertanggal 19 Desember 2019, untuk pembayaran kontrakan warung/tempat usaha ukuran ± 20 m² selama 1 bulan terhitung mulai tanggal 19 Desember 2019 – 19 Januari 2020 sebesar Rp.4.000.000,-, diberi tanda PP-12E;

Bahwa foto copy bukti surat yang telah diberi materai tersebut telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya, kecuali PP-1, PP-5 copy dari copy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat seperti tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu :

1. **Nurul Naesya**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut ;
 - Bahwa Saksi menjabat Ketua Rt kurang lebih baru 6 bulan dan Saksi tahu dan kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui Para Penggugat adalah ahli waris dari Ibu Yumenah;
 - Bahwa saksi adalah RT di tempat tinggal Rumah Bu Yumenah yang ditempati Pak Sukijo dan anaknya Ferry;
 - Bahwa saksi mengetahui dulu pak Sukijo tinggal dirumah tersebut sekarang ditempati anaknya Ferry Wibowo;
 - Bahwa saksi tahu rumah yang ditempati Pak Sukijo dan Ferry Wibowo adalah milik Buk Yumenah karena melihat PBB tiap tahun atas nama Buk Yumenah yang saksi serahkan kepada pak Rohmani;

Halaman 23 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain Sukijo Rumah Buk Yumenah dikontrakkan kepada orang lain karena rumah Buk Yumenah itu petakan, dikontrakkan dari dulu;
- Bahwa setahu saksi kalau Pak Sukijo cuma ngontrak, dan saksi tidak tahu mengenai ada Jual Beli;
- Bahwa kalau rumah buk Yumenah di jual beli pasti saksi tahu dan warga juga pada tahu;
- Bahwa Saksi tahu harga pasaran kontrakan rumah Buk Yumenah Rp.6.000.000 (enam juta rupiah) perbulan;
- Bahwa Saksi tahu kalau terjadi jual beli rumah pasti harus ada pengantar RT, dan selama saksi jadi ketua RT tidak pernah ada yang minta surat pengantar untuk menjual rumah Buk Yumenah yang ditempati oleh Pak Sukijo dan Ferry Wibowo;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat menempati rumah terperkara yang pemiliknya adalah Penggugat sedangkan Tergugat ,Tergugat menyewa rumah terperkara;
- Bahwa Setahu saksi rumah sering disewakan atau dikontrakkan dan Saksi tidak tahu mengenai surat sewa menyewanya;
- Bahwa Rumah tersebut setahu saksi tidak pernah dijual kepada Tergugat, karena kalau dijual pasti memberi tahu saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat kepemilikan tanah, ang saksi tahu hanya SPT. karena pajak tanah dan bangunannya selalu dibayar oleh Penggugat;

2. **Lanang Sairun** dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bersama orang tua pernah ngontrak di rumah nyak Jum atau Yumena sejak tahun 1993 sampai tahun 2008;
- Bahwa Saksi meninggalkan rumah tersebut sekitar tahun 2008, setelah saksi keluar dari rumah itu kemudian saksi melihat rumah tersebut sudah ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi pemilik tanah sengketa nyak Jum dan saat ini nyak Jum atau Yumena sudah tiada atau sudah almarhum;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau anaknya nyak Jum bang Rohmani dan Mamanya Ubai (Muhammad Baihaki);
- Bahwa Saksi tahu kalau rumah sengketa terletak di Menteng Pulo dan Saksi tidak pernah mendengar ahli waris menjual tanah tersebut kepada orang lain .;

Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu saksi rumah tersebut buat dikontrak kontrakan saja dan setahu saksi rumah tersebut sudah ada bangunannya sejak dahulu ;
- Bahwa setelah saksi pindah dari rumah tersebut kakak saksi pindah ngontrak kesebelahnya dirumah nyak Jum juga sampai sekarang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat mengontrak atau membeli rumah perkara;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui dibelakang rumah yang ditempati saksi ada lahan kosong yang menyatu dengan rumah yang ditempati saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat untuk menguatkan sangkalannya mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3174011404650003 atas nama SUKIJIO, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 31744011281894989 atas nama SUKIJIO (Kepala Keluarga) yang dikeluarkan tanggal 02-09-2010, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3174011509870004 atas nama FERI WIBOWO, diberi tanda T-3;
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3174082612540001 atas nama ROCHMANI, diberi tanda T-4;
5. Foto copy Akta Perseroan Komanditer C.V. Putri Surya Mandiri Nomor : 32 tanggal 19 Desember 2002, yang dibuat dihadapan AHMAD FAUZI, SH., MH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T-5;
6. Foto copy Surat Keterangan Terdaftar No.: PEM-18/WPJ.04/KP.0703/2003 atas nama CV. PUTRI SURYA MANDIRI, yang dikeluarkan Kepala Seksi TUP Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Tebet tanggal 09 Januari 2003, diberi tanda T-6;
7. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan Persekutuan Komanditer Nomor TDP 090337105924 atas nama PUTRI SURYA MANDIRI, CV, yang dikeluarkan Suku Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kodya Jakarta Selatan, tanggal 17 Januari 2003, diberi tanda T-7;
8. Foto copy Perjanjian Kerja Sama antara PT Hero Super Market Tbk – CV Putri Surya Mandiri berlaku mulai tanggal 23 Maret 2006 dan berakhir dengan sendirinya pada tanggal 23 Maret 2007, diberi tanda T-8;
9. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2004 sebesar Rp.16.500.000,-, diberi tanda T-9;

Halaman 25 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/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

10. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2005 sebesar Rp.18.000.000,-, diberi tanda T-10;
 11. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2006 sebesar Rp.36.000.000,-, diberi tanda T-11;
 12. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2007 sebesar Rp.36.000.000,-, diberi tanda T-12;
 13. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2008 sebesar Rp.36.000.000,-, diberi tanda T-13;
 14. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2009 sebesar Rp.36.000.000,-, diberi tanda T-14;
 15. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2005 sebesar Rp.36.000.000,-, diberi tanda T-15;
 16. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2011 sebesar Rp.36.000.000,-, diberi tanda T-16;
 17. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2012 sebesar Rp.38.400.000,-, diberi tanda T-17;
 18. Foto copy Bukti Pembayaran sewa mobil tahun 2005 sebesar Rp.38.400.000,-, diberi tanda T-18;
 19. Foto copy Surat Pernyataan Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2018, atas nama ROCHMANI diberi tanda T-19;
 20. Foto copy Surat Pernyataan Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2018 atas nama SUKIJJO, diberi tanda T-20;
 21. Foto rumah bagian depan, diberi tanda T-21;
 22. Foto rumah ruang tengah yang menyatu dengan bagian depan diberi tanda T-22A;
 23. Foto rumah ruang tengah yang menyatu dengan bagian depan diberi tanda T-22B;
 24. Foto rumah bagian belakang (dapur, kamar mandi dan gudang), diberi tanda T-23;
- Bahwa foto copy bukti surat yang telah diberi materai tersebut telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya, kecuali T-4, T-6, T-7, T-8, T-21 s/d T-23 yaitu fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat seperti tersebut diatas, Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu :

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/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

1. Suradi Hardjo Pradono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa Saksi tahu tanah dan bangunan (rumah) sengketa awalnya milik orang tua Penggugat I yang bernama Ny.Juminah atau Mak Jum;
 - Bahwa Saksi tahu yang menempati rumah terperkara sekarang adalah Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2008 sampai sekarang;
 - Bahwa Saksi tahu dari Tergugat I bahwa rumah terperkara sudah dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat I;
 - Bahwa Saksi pernah diceritakan oleh Tergugat I tanah terperkara yang dibeli dari Penggugat I seluas 50 meter lebih, dengan harga Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa Saksi mendengar dari pihak Tergugat I harga rumah tersebut dibayar dengan satu unit mobil pick up yang dihargakan sekitar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp.30.000.000,- dibayar secara mencicil;
 - Bahwa Selain itu saksi juga mendengar dari Tergugat I telah membeli lagi tanah kosong dari Penggugat I seluas kurang lebih 25 meter bagian belakang yang menyatu dengan tanah sebelumnya;
 - Bahwa Saksi tahu Tergugat merenovasi rumah terperkara disaat NY.Jumenah masih hidup, dan saat itu tidak pernah terdengar komplain atau keberatan dari Ny. Jumenah dan keluarganya;
 - Bahwa Saksi tidak tahu adanya transaksi (jual beli) rumah terperkara antara Penggugat dengan Tergugat, saksi hanya diberitahu oleh Tergugat I disaat saksi berkunjung ke rumah terperkara, bahwa tanah a quo telah dibeli Tergugat I dari Penggugat I, dan saat itu Mak Jum masih hidup;
2. Taslih alias Casli, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I begitu juga dengan Penggugat I dan Ibu dari Penggugat I (Ibu Jumenah);
 - Bahwa Saksi pernah disuruh oleh Tergugat I untuk meneruskan renovasi rumah terperkara sampai selesai;

Halaman 27 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/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 juga pernah disuruh oleh Tergugat I untuk mengerjakan tembok pembatas rumah Tergugat dengan rumah Ibu Jumenah (Ibu dari Penggugat I);
- Bahwa Saksi juga mengerjakan kamar mandi, dan menggali septiteng diatas tanah bagian belakang rumah Tergugat;
- Bahwa Saksi mengerjakan bangunan rumah terpaksa karena disuruh oleh Tergugat I dan dibayar oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi saat mengerjakan bangunan rumah terpaksa diketahui oleh Ibu Yumenah (Ibu Penggugat I), dan tidak mendapat teguran apa-apa, begitu juga dari para Penggugat,
- Bahwa Saksi dengar dari Tergugat I rumah yang dikerjakan oleh saksi adalah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 03 Januari 2020, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 21 Januari 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan cukup, tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi selama persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA:

DALAM KONPENSI.

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi yaitu :

Dalam Eksepsi

a. Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak).

1. Bahwa Penggugat I s/d Penggugat VIII (Para Penggugat) dalam gugatannya pada angka 1 dan 2 menyebutkan bahwa **objek gugatan**

Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/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)



dalam perkara a quo adalah sebidang tanah warisan dari Pewaris bernama (almarhumah) Yumenah Binti Achmad;

2. Bahwa nyata-nyata anak kandung dari Almarhumah Yumenah terdiri dari :

- 2.1. Almarhumah Roniye Binti Mari;
- 2.2. Rochmani Bin Mari (ic. Penggugat I);
- 2.3. Juriyah Binti Juki;
- 2.4. Nurdin Bin Juki;

3. Bahwa Penggugat II s/d Penggugat VIII adalah anak dari Almarhumah Roniye Binti Mari atau cucu dari Almarhumah Yumenah ic Pewaris dari tanah terperkara;

4. Bahwa dengan melihat susunan ahliwaris Almarhumah Yumenah tersebut diatas, maka ahliwaris yang bernama Juriyah dan Nurdin merupakan ahliwaris utama (anak kandung) dari almarhumah Yumenah sepatutnya masuk sebagai pihak Penggugat dalam perkara a quo, namun dalam kenyataannya tidak diikutsertakan dalam gugatan;

5. Bahwa mengingat dalam pokok gugatan perkara menyangkut harta warisan, maka sebagai pewaris dan ahliwaris secara hukum harus jelas. Dengan demikian karena gugatan tidak mengikutsertakan ahli waris utama ic. Juriyah dan Nurdin, maka gugatan a quo cacat hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang dipermasalahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu ahliwaris yang bernama Juriyah dan Nurdin merupakan ahliwaris utama (anak kandung) dari almarhumah Yumenah sepatutnya masuk sebagai pihak Penggugat dalam perkara a quo, namun dalam kenyataannya tidak diikutsertakan dalam gugatan; Menimbang, bahwa mengenai seseorang mau menggugat seseorang itu adalah hak dari orang tersebut dalam perkara ini yang menurut Para Tergugat yang tidak ikut menggugat Para Tergugat adalah Juriyah dan Nurdin yang merupakan ahliwaris utama (anak kandung) dari almarhumah Yumenah, menurut Majelis Hakim itu adalah hak seseorang untuk menggugat apakah hak tersebut dipergunakan ataukah tidak itu tidak bisa dipaksakan oleh Tergugat agar Juriyah dan Nurdin harus ikut menggugat Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, maka dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum;

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



b. Gugatan Obscur Libel (terkait dengan ukuran dan luas tanah).

1. Bahwa Para Penggugat pada angka 2, 11 dan 12 dalam posisinya mendalilkan bahwa objek perkara antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah tanah warisan almarhumah Nyumena yang menjadi hak milik para ahliwaris yang saat ini dikuasai atau ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II seluas 50 M persegi yang terletak di Jl. Menteng Pulo II Rt.02 / Rw.012 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Kota Jakarta Selatan, dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tobing;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik para Penggugat;
2. Bahwa dalil Para Penggugat diatas sangatlah keliru terutama dalam hal menyebutkan / mengklaim **ukuran dan luas tanah**. Objek perkara BUKANLAH seluas 50 M persegi, akan tetapi senyatanya adalah 75 M persegi;
3. Bahwa objek perkara tanah seluas 50 M persegi adalah tanah yang dijual pada tahap pertama oleh PENGGUGAT I (ic. ROCMANI) kepada Tergugat I (ic.SUKIJO) pada tahun 2006 seharga 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) dari harga yang semula ditawarkan Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
4. Bahwa setelah dibeli oleh Tergugat I tanah a quo dibangun dan dikontrakan oleh Tergugat I untuk Rumah Makan Padang pada tahun 2009 sampai tahun 2011, kemudian sekitar tahun 2009 Penggugat I menjual lagi tanah yang ada dibelakang rumah terperkara kepada Tergugat I seluas 25 M persegi seharga Rp.2.300.000,-/M persegi, dari harga semula yang ditawarkan Rp.2.500.000,-/M persegi. Setelah dibeli tanah a quo dibangun oleh Tergugat I untuk dapur, Kamar Mandi dan gudang;
5. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas “objek tanah dan bangunan” yang dipersengketakan dalam gugatan Para Penggugat tidaklah jelas mengenai ukuran dan luas, dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah OBSCUUR LIBEL” *hal ini sejalan dengan PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979;*

Halaman 30 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi ini sudah memasuki pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut oleh karenanya eksepsi tidak beralasan hukum;

c. Gugatan Obscuur Libel (terkait dengan ganti rugi).

1. Bahwa tentang tuntutan ganti rugi sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah tidak jelas (Obscuur) karena tidak didasarkan pada suatu perincian yang jelas baik yang terkait dengan ganti rugi materiil maupun inmateriil;
2. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No.650/PK/Pdt/1994 dalam kaidah hukumnya menjelaskan : “ ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas / tidak sempurna;
3. Bahwa Mahkamah Agung juga dalam Putusannya No.492K/Sip/1970 tanggal 18 Desember 1970 dalam kaidah hukumnya menyatakan : “berdasarkan pasal 1370, 1372 dan 1373 KUH Perdata, ganti rugi immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti dalam perkara kematian, luka berat dan penghinaan;
4. Bahwa atas dasar dalil Para Tergugat diatas, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat secara hukum tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa eksepsi ini juga sudah memasuki pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut oleh karenanya eksepsi tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak beralasan dan ditolak;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya Para Penggugat adalah ahli waris dari orang tua almarhumah Yumenah Binti Achmad, berdasarkan Surat Pernyataan Waris tertanggal 29 Oktober 2018 dan karena Para Penggugat selaku Ahli Waris dari orang tua Para Penggugat (almarhumah Yumenah Binti Achmad), maka secara hukum Para Penggugat secara bersama-sama adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut

Halaman 31 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/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 yang ada diatasnya yang diperoleh dari warisan / peninggalan orang tua Para Penggugat aquo seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tobing;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;

Dimana Para Penggugat bersama orang tua Penggugat sudah berpuluh-puluh tahun menguasai fisik dan menempati tanah dan bangunan aquo secara turun temurun yaitu sejak dari nenek dan kakek Para Penggugat masih hidup sampai saat ini dan semula antara Penggugat I dengan Tergugat I telah kenal baik cukup lama, atas dasar pengenalan tersebut Tergugat I datang kerumah Penggugat I minta agar Tergugat I diperkenankan untuk menempati tanah dan bangunan objek Perkara, karena pengenalan dan rasa empati dari Penggugat I maka pada tahun 2008 Penggugat I memperkenankan Tergugat I dan keluarganya untuk menempati tanah dan bangunan objek perkara dengan pembayaran uang sewa semampu Tergugat I, yang kemudian pada tahun 2010 Tergugat II (anak dari Tergugat I) menempati tanah dan bangunan rumah objek perkara bersama keluarganya tanpa izin dari Para Penggugat dan pada tahun 2009 Para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek perkara karena tanah dan bangunan objek perkara aquo akan ditempati oleh salah satu Para Penggugat, atau Tergugat I diminta untuk membayar uang sewa rumah sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) perbulan, namun Tergugat I tidak bersedia membayar uang sewa dan juga tidak bersedia mengosongkan tanah dan bangunan objek perkara secara tanpa hak dan melawan hukum dan tindakan-tindakan Tergugat I dan Tergugat II sejak awal yang telah beritikad tidak baik dan melawan hukum yang tidak menyerahkan fisik tanah dan bangunan objek perkara kepada Para Penggugat, dengan itikad buruk bahkan mengakui bahwa tanah dan bangunan tersebut diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai miliknya, adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Para Penggugat, karena sampai saat ini Para Penggugat terhambat untuk menikmati tanah dan bangunan aquo sehingga menuntut ganti rugi sebesar Rp.

590.000.000,- (Lima ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian yaitu

Halaman 32 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/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

Ganti rugi Materiil **Rp 540. 000.000,-** (lima ratus empat puluh juta rupiah) dan ganti rugi Immateriil **Rp 50.000.000,-** (lima puluh juta rupiah);

Menimbang , bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tersebut lalu para Tergugat yaitu Tergugat I dan Tergugat II menyangkalnya yang pada pokoknya Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 2, 11 dan 12 yang menyebutkan bahwa objek perkara dalam gugatan a quo adalah berupa tanah warisan almarhumah Yumenah seluas 50 M persegi yang terletak di Jl.Menteng Pulo Rt.002 / Rw.012 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Jakarta Selatan karena terhadap tanah Objek Perkara (seluas 50 M2) sebagaimana diterangkan pada angka 4 diatas, Para Tergugat dengan ini akan menjelaskan kehadapan majelis hakim Bahwa tanah a quo (Objek Perkara) diatas adalah tanah yang dijual oleh Penggugat I (ic. ROCHMANI) kepada Tergugat I (ic. SUKIJIO) ketika almarhumah Yumenah sebagai pemilik tanah a quo masih hidup, dan jual beli itu terjadi pada tahun 2006 dan pada saat Penggugat I akan menjual tanah a quo seluas 50 M2 kepada Tergugat I diakuinya bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat I sambil menunjukan batas-batas tanah a quo seperti yang telah disebutkan diatas lalu kemudian setelah itu Penggugat I menawarkan harga tanah a quo kepada Tergugat I sebesar **Rp.110.000.000,-** (seratus sepuluh juta rupiah), namun setelah terjadi tawar menawar tercapailah kesepakatan harga sebesar **Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah)** dengan pembayaran 4 tahap dan telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat I ditahun 2008 dan pada saat Penggugat I menawarkan tanah a quo tahun 2006, saat itu Tergugat I menanyakan surat-surat tanahnya termasuk pajak bumi bangunan (PBB), kemudian dijawab oleh Penggugat I surat-suratnya ada pada Ibu (Yumenah), nanti akan saya (Penggugat I) urus semuanya, ini merupakan fakta yang dijanjikan oleh Penggugat I kepada Tergugat I pada saat transaksi dan setelah tanah objek perkara dibeli oleh Tergugat I pada tahun 2006 kemudian pada tahun 2008 dibangun rumah tempat tinggal oleh Tergugat I dan dikontrakan untuk rumah makan Padang selama 2 tahun (2009-2011) dimana pada saat Tergugat I membangun rumah diatas tanah a quo sama sekali tidak mendapat halangan, pencegahan maupun teguran dari pihak Para Penggugat termasuk dari Ibu Yumenah, padahal Para Penggugat dan keluarganya termasuk masyarakat sekitar mengetahui Tergugat I sedang membangun rumah diatas tanah a quo (ic.objek perkara) dan setelah Tergugat I

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/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

selesai membangun rumah dan ditempatinya, justru Penggugat I (ROCHMANI) memohon kepada Tergugat I untuk membeli lagi tanah yang ada dibelakang bangunan milik Tergugat I seluas 25 M / persegi dengan harga penawaran Rp.2.500.000,- (dua juta limaratus ribu rupiah) permeter. Namun setelah terjadi tawar menawar dicapailah kesepakatan harga senilai Rp.2.300.000,- (dua juta tigaratus ribu rupiah) permeter, sehingga tanah a quo dibeli seharga Rp.57.500.000,- (lima puluh tujuh juta limaratus ribu rupiah) dan dengan dibelinya tanah seluas 25 M/persegi, maka tanah a quo dibangun kembali oleh Tergugat I untuk keperluan dapur, kamar mandi dan gudang, dengan cara menyambungkan tanah dan bangunan yang sudah ada (seluas 50 m/persegi) dengan tanah yang dibeli seluas 25 M2. Sehingga tanah dan bangunan Tergugat I seluruhnya seluas 75 M/ persegi yang saat ini dijadikan objek perkara oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kemudian setelah Tergugat I selesai membangun rumah diatas tanah seluas 75 M/persegi, Tergugat I menagih surat-surat tanah a quo kepada Penggugat I, akan tetapi Penggugat I mengingkarinya sampai sekarang, dan disaat Pemerintah melaksanakan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap) ditahun 2018 timbulnya perkara a quo sampai di pengadilan oleh karenanya Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tanah a quo yang menjadi objek perkara senyatanya seluas 75 M/persegi BUKAN seluas 50 M2. Untuk itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan "obscuure libel" dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Onvanklijjk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka kewajiban Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya begitu pula sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II diberi pula kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang bertanda PP-1 s/d PP-12 E dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti berupa surat yang bertanda T-1 s/d T-23 dan 2 (dua) orang saksi dimana bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak telah disesuaikan dengan aslinya maupun dengan foto copynya dipersidangan serta masing-masing telah diberi materai cukup;

Halaman 34 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut diatas, yang harus dibuktikan oleh Para Penggugat adalah apakah benar Tanah dan bangunan seluas 50 M² (lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Menteng Pulo II RT. 002, RW. 12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas -batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;

adalah milik Para Penggugat dan apakah penguasaan objek sengketa tersebut adalah milik Para Penggugat ataukah milik para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PP-2 yaitu Surat Pernyataan tanggal 1 Januari 1977 oleh Yumenah yang menyatakan bahwa yang bersangkutan mempunyai tanah seluas 250 M² sedang luas bangunan 75 M² yang diperoleh dari membeli dari MAD SAPAR, dan surat Pernyataan tersebut telah diketahui oleh Ketua RT /RW 0013/07 yang diketahui juga oleh Lurah Menteng Dalam pada Tahun 1977 serta Camat Tebet pada tahun 1977 dan tanah tersebut tersebut telah dioper kepada MAHMUD sebanyak 56 M²;

Menimbang, bahwa dari luas tanah 250 M²- kemudian dioper kepada Mahmud seluas 56 M² sehingga sisa luasnya adalah 194 M² dan luas ini bersesuaian dengan bukti PP-3A s/d bukti PP-3 K yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang sejak tahun 2009 s/d tahun 2019 atas nama Wajib Pajak Yumenah Binti Achmad H Jl. Menteng Pulo 6 RT. 002 RW 12 Menteng Dalam Jakarta Selatan, sehingga dengan demikian tanah dan bangunan tersebut adalah milik Yumenah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PP-5 Tentang Izin Penggunaan Tanah Makam bahwa Yumenah telah meninggal dunia pada tanggal 03-02-2017 dan dimakamkan di TPU Menteng Pulo II Unit Islam Blok AAI Blad 119 Petak 0063 dan kemudian berdasarkan bukti PP-4 yaitu surat Pernyataan Waris yang menerangkan bahwa Rochmani dan Almahumah Roniah dan almahumah Roniah semasa hidupnya mempunyai 7 (tujuh) orang anak yaitu 1. Muhamad Baihaki, 2. Ahma Yeni, 3. Achmayanti, 4. Darmawan, 5. Burchanuddin, 6. Suherman dan 7. Achmad Fauzi adalah ahli waris dari Yumenah sehingga Rachmani bersama Ahliwaris Roniah lainnya berhak untuk mengajukan gugatan terhadap hak waris yang menjadi sengketa dalam perkara ini;

Halaman 35 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Para Penggugat bahwa pada tahun 2008 Penggugat I memperkenalkan Tergugat I dan keluarganya untuk menempati tanah dan bangunan objek perkara dengan pembayaran uang sewa semampu Tergugat I, yang kemudian pada tahun 2010 Tergugat II (anak dari Tergugat I) menempati tanah dan bangunan rumah objek perkara bersama keluarganya tanpa izin dari Para Penggugat dan pada tahun 2009 Para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek perkara karena tanah dan bangunan objek perkara aquo akan ditempati oleh salah satu Para Penggugat, atau Tergugat I diminta untuk membayar uang sewa rumah sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) perbulan, namun Tergugat I tidak bersedia membayar uang sewa dan juga tidak bersedia mengosongkan tanah dan bangunan objek perkara secara tanpa hak dan melawan hukum namun menurut dalil Tergugat I mereka membeli dari Penggugat I harga sebesar Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) seluas 50 M2 dengan pembayaran 4 tahap dan telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat I ditahun 2008 dan kemudian Tergugat I membeli lagi tanah yang ada dibelakang bangunan milik Tergugat I seluas 25 M / persegi dengan harga penawaran Rp.2.500.000,- (dua juta limaratus ribu rupiah) permeter. Namun setelah terjadi tawar menawar dicapailah kesepakatan harga senilai Rp.2.300.000,- (dua juta tigaratus ribu rupiah) permeter, sehingga tanah a quo dibeli seharga Rp.57.500.000,- (lima puluh tujuh juta limaratus ribu rupiah) sehingga yang menjadi objek perkara adalah 75 M2 bukan 25 M2;

Menimbang, bahwa alasan para Tergugat menguasai rumah dan tanah objek perkara tersebut berasal dari jual beli bukan sewa menyewa ataupun kontrak dan berdasarkan bukti T-20 yaitu Surat Pernyataan Pembelian Tanah tanggal 21 September 2018 dimana Tergugat I Sukijo menyatakan ia telah membeli dari Rochmani seluas 55 M2 seharga Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), namun pernyataan tersebut tidak diketahui oleh Ketua RT/RW ataupun Lurah maupun Camat setempat dan hanya pernyataan sendiri dari Tergugat I Sukijo sehingga bukti T-20 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum begitu juga dari keterangan saksi SURADI HARDJO PRADONO yang pada pokoknya Saksi pernah diceritakan oleh Tergugat I tanah terperkara yang dibeli dari Penggugat I seluas 50 meter lebih, dengan harga Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) dan Saksi mendengar dari pihak Tergugat I harga rumah tersebut dibayar dengan satu unit mobil pick up yang dihargakan

Halaman 36 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekitar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp.30.000.000,- dibayar secara mencicil, keterangan saksi tersebut tidak mempunyai nilai karena keterangan yang ia jelaskan itu hanya berasal dari Tergugat I bukan dari pihak lain ataupun dari pihak Penggugat I ataupun Para Penggugat lainnya, sehingga keterangan saksi tersebut tidak mempunyai nilai, begitu pula keterangan saksi TASLIH alias CASLI pada pokoknya Saksi juga pernah disuruh oleh Tergugat I untuk mengerjakan tembok pembatas rumah Tergugat dengan rumah Ibu Jumenah (Ibu dari Penggugat I) dimana Saksi juga mengerjakan kamar mandi, dan menggali septiteng diatas tanah bagian belakang rumah Tergugat menurut Majelis Hakim Keterangan saksi inipun tidak mengetahui adanya jual beli tanah dan bangunan yang menjadi sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat tanggal 03 Januari 2020 dimana para pihak hadir dan Penggugat bersama kuasanya menunjukan bahwa objek sengketa sampai batas rumah belakang yaitu sekira 50 M2 bukan sampai sampai kebatas tanah dibelakang namun menurut Tergugat I tanah yang dibeli adalah 2 (dua) kali yang pertama seluas 50 M2 dan yang kedua sekitar luas 25 M2, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi objek sengketa ini adalah seluas 50 M2 bukan 75 M2;

Menimbang, bahwa kalau dari argumentasi dari Tergugat I telah ia membeli tanah dan bangunan tersebut dari Rochmani Penggugat I yaitu yang pertama seluas 50 M2 sebesar Rp. 95.000.000,-(sembilan puluh lima juta rupiah) dan yang kedua seluas 25 M2 sebesar Rp.57.500.000,- (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga berjumlah Rp. 152.500.000,- (seratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), tetapi tidak dibuatkan perjanjian jual belinya maupun tidak dibuatkan tanda bukti penerima uang./kwitansi jualbeli tanah dan bangunan padahal tanda bukti penerimaan tersebut adalah sangat berarti sekali sebagai alat bukti sebagai penerimaan jual beli tanah dan bangunan walaupun akta jual beli tanah dan bangunan tersebut belum dibuatkan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka tidak ada jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat I dengan Tergugat I, maka dengan demikian para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat I) yang menempati rumah dan bangunan yang menjadi objek sengketa ini adalah hanya mengontrak atau menyewa;

Halaman 37 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Para Penggugat kepada Tergugat I dan II mengenai adanya perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, maka mengenai pengertian perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara bahwa " Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Semula pengertian melawan hukum hanya diartikan secara sempit yaitu perbuatan yang melanggar Undang-undang saja namun dengan perkembangan ilmu hukum yang dapat dikategori perbuatan melawan hukum yaitu 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ; 2. Melanggar hak subyektif orang lain 3. Melanggar kaidah tata susila 4. Bertentangan dengan azas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati – hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan atau terhadap harta benda orang lain , sehingga karenanya perbuatan melawan hukum itu harus ada perbuatan yang melawan hukum atau adanya perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, adanya Kesalahan, adanya kerugian yang ditimbulkan dan adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat I dan Tergugat II menempati rumah dan tanah yang terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;

Sebagai Tanah dan Bangunan Objek Perkara yang hanya disewa/dikontrak saja dan sudah pernah disuruh meninggalkan rumah tersebut sebagaimana bukti PP-10 A, s/d PP-10 C dan bahkan bukti PP-7 yaitu Surat Pernyataan tanggal 3 September 2018 yang menyatakan adalah Maryanti (isteri Tergugat I) yang menyatakan apabila tidak hadir dalam pertemuan tanggal 11 September 2018 dalam rangka musyawarah terkait pengusiran dari tanah dan bangunan maka bersedia diusir secara paksa dari rumah tersebut, dan ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak meninggalkan rumah dan tanah sengketa tersebut maka hal itu telah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati – hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan atau terhadap harta benda orang lain ;

Halaman 38 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Para Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II tersebut kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat, maka akan dipertimbangkan tuntutan Penggugat dalam petitum gugatannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang petitum ke 1 (satu) yaitu Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya hal ini akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 2 (dua) yaitu Menyatakan secara hukum Tanah dan bangunan seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Menteng Pulo II RT. 002, RW. 12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas -batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat.

adalah milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik almarhumah Yumenah, namun karena Yumenah telah meninggal dunia pada tanggal 03 Pebruari 2017 (bukti PP-5), maka harta warisan tersebut jatuh kepada ahli warisnya dalam hal ini para Penggugat, maka dengan demikian petitum ini beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 3 (tiga) yaitu Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan hukum terhadap Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana sudah dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat karena tidak bersedia meninggalkan tanah dan rumah yang hanya disewa/dikontrak saja dan sudah pernah disuruh meninggalkan rumah tersebut sebagaimana bukti PP-10 A, s/d PP-10 C dan bukti PP-7 yaitu Surat Pernyataan tanggal 3 September 2018, yang bersedia meninggalkan

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah dan tanah yang disewa oleh Tergugat I maka perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karenanya petitum ke 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 4 (empat) yaitu Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Para Penggugat secara sekaligus dan tunai atas kerugian materiil dan immaterial yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp.590.000.000,- (lima ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- a. Ganti rugi Materiil Rp 540. 000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah);
- b. Ganti rugi Immaterial Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Para Penggugat sewa rumah yang ditempati oleh para Tergugat adalah sebesar Rp. 4.500.000,- (Empat juta lima ratus ribu rupiah) per bulannya dan hal tersebut dengan membandingkan bukti PP-12 A s/d PP-12 E yaitu sewa kontrakan dengan luas 20 M2 sebesar Rp. 4.000.000,- dan selain itu menurut keterangan saksi Nurul Neisyah bahwa harga pasaran kontrakan rumah Buk Yumenah Rp.6.000.000 (enam juta rupiah) perbulan, maka dengan demikian sewa /kontrakan disana yang menurut Para Penggugat yang disewa/dikontrak oleh Para Tergugat sebesar Rp. 4.500.000,-/bulan telah beralasan;

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat I dan Tergugat II yang menempati rumah dan tanah terperkara tidak membayar sewanya sudah 10 (sepuluh) tahun sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini menempati tanah dan bangunan aquo tidak pernah membayar, oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II harus membayar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat aquo secara tunai dan sekaligus yaitu 10 tahun dikalikan Rp. 54.000.000,- sehingga Kerugian Materiil: Harga sewa rumah Rp 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) pertahun x 10 tahun = Rp. 540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah) dapat dikabulkan, sedangkan kerugian immaterial sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) karena tidak dirinci kerugian immaterial dimaksud maka tuntutan ini ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 5 (lima) yaitu Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Halaman 40 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa (dwangsoom) tidaklah dapat dijatuhkan kepada perkara yang menyangkut tuntutan berupa pembayaran sejumlah uang, oleh karenanya petitum angka 5 (lima) ini tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 6 (enam) yaitu Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap tanah dan bangunan seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat.

Menimbang, bahwa karena selama persidangan tidak pernah dilakukan penyitaan, maka petitum ke 6 (enam) ini tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 7 (tujuh) yaitu Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, seluas 50 M2 (lima puluh meter persegi) dengan batas – batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa karena tanah dan bangunan yang menjadi sengketa tersebut adalah milik para Penggugat dan Tergugat I sudah beberapa kali diperingatkan sebagaimana bukti PP-10 A, s/d PP-10 C, dan ternyata para Tergugat tetap tidak meninggalkan rumah tersebut selain itu para Tergugat tidak membayar sewa/kontrakan rumah sengketa tersebut maka beralasan hukum petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 8 (delapan) yaitu Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat.I dan Tergugat II;

Halaman 41 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa mengenai tuntutan putusan serta merta ini karena tidak memenuhi pasal 180 HIR, maka petitum ini tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 9 (sembilan) yaitu Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa karena Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat I dan II dan oleh karenanya menghukum Tergugat I dan II membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti baik surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak yang tidak ikut dipertimbangkan dalam putusan ini menurut Majelis Hakim karena bukti tersebut tidak relevan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi I, Tergugat Konpensi II adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat I Rekonsensi (ic. Sukijo) dan Penggugat II Rekonsensi (ic.Feri Wibowo Bin Sukijo) atau secara bersama-sama disebut "Para Penggugat Rekonsensi" dalam hal ini mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII dan VIII dalam Rekonsensi / Penggugat I,II,III,IV,V, VI,VII dan VIII dalam Konvensi. Dimana Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konvensi dengan Tergugat I Rekonsensi / Penggugat I Konvensi telah melakukan jual beli tanah terperkara seluas 75 M2 (tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jl. Menteng Pulo II Rt.02 / Rw.012 Kelurahan Menteng Dalam Kecamatan Tebet Kota Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tobing;
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik para Penggugat;

Bahwa tanah a quo seluas 75 M2 dijual oleh Tergugat I Rekonsensi / Penggugat I Konvensi kepada Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konvensi dalam 2

Halaman 42 dari 46 Putusan Nomor 650/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



tahap yaitu : Tahap pertama luas sekitar 51 M2 Tahap kedua luas sekitar 25 M2 dimana dalam Jual beli tanah a quo pada tahap Pertama seharga Rp.95.000.000,- dan jual beli tanah pada tahap kedua seharga Rp.57.500.000,- dan harga tersebut sudah dibayar lunas seluruhnya oleh Penggugat I Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi dan setelah tanah a quo dibeli kemudian dibangun rumah oleh Penggugat I Rekonvensi dengan menghabiskan biaya kurang lebih yaitu Biaya Material sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), Ongkos tukang sebesar Rp.6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah), Biaya Sumur Bor Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah, Biaya pemasangan Listrik Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) Biaya perawatan rumah Rp.144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta) yang Jumlah : Rp.319.000.000,- (tiga ratus sembilan belas juta rupiah) dan sebenarnya para Tergugat Rekonvensi mengetahuinya bahwa rumah tanah dan bangunan perkara kepemilikan haknya sudah beralih kepada Para Penggugat Rekonvensi dan sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.251 K/Sip/1958 tanggal 26-12-1958, menyatakan, "*Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi, dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.*" Oleh karenanya Menyatakan secara hukum jual beli tanah perkara (Objek perkara) antara Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dengan Tergugat I Rekonvensi / Penggugat I Konvensi seluas 75 M2 adalah sah;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut pihak Para Tergugat Rekonvensi menyangkalnya dengan alasan tidak berdasarkan hukum dimana Penggugat I Rekonvensi telah membeli objek tanah sengketa seluas 75 M2 dengan total harga Rp. 153.500.000,-, begitu pula para Penggugat Rekonvensi I dan II yang menempati rumah diatas tanah objek sengketa dengan biaya material sebesar Rp. 150.000.000,-, perawatan rumah sebesar Rp. 144.000.000,-;

Menimbang, bahwa karena gugatan Rekonvensi disangkal oleh Tergugat Rekonvensi, maka kewajiban Para Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalilnya sebaliknya begitu pula Para Tergugat Rekonvensi diberi kesempatan untuk menyangkal dengan mengajukan bukti-bukti;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang bertanda bertanda T-1 s/d

Halaman 43 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-23 dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan sebaliknya untuk menguatkan dalil bantahannya Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti berupa surat yang bertanda PP-1 s/d PP-12 E dan 2 (dua) orang saksi dimana bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak telah disesuaikan dengan aslinya maupun dengan foto copynya dipersidangan serta masing-masing telah diberi materai cukup;

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan adalah apakah benar Penggugat I Rekonvensi telah membeli tanah dari Tergugat I Rekonvensi pada tahap Pertama seluas 51 M2 dan tahap kedua seluas 25 M2;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti-bukti dan keterangan para saksi yang diajukan oleh para Pihak sebagaimana dipertimbangkan Dalam Konpensasi bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat membuktikan bahwa ia telah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat I Rekonvensi /Penggugat I Konvensi sebagaimana dalil Penggugat I Rekonvensi tersebut sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dianggap merupakan pertimbangan tersendiri Dalam Rekonvensi ini, maka dengan demikian Para Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh sebab itu gugatan Para Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi (semula Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi), ditolak maka menghukum kepadanya untuk membayar biaya perkara ini sebesar Nihil;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi.

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat Konpensasi/ Para Tergugat Rekonpensasi dikabulkan sebagian, maka terhadap Penggugat Rekonpensasi/semula Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonpensasi/ semula Tergugat II Konvensi, dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya dinyatakan dalam amar putusan ini..

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang yang berkenaan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI.

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tanah dan bangunan seluas 50 M² (lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Menteng Pulo II RT. 002, RW. 12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas - batas:
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tobing;
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat.
adalah milik Para Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan hukum terhadap Para Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Para Penggugat secara sekaligus dan tunai atas kerugian materiil diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp.540.000.000,- (Lima ratus empat puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Menteng Pulo II RT.002, RW.12, Kelurahan Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, seluas 50 M² (lima puluh meter persegi) dengan batas – batas :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurdin;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tobing;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ.

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi / semula Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonpensi / semula Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ.

- Menghukum Tergugat I Konpensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi / Penggugat II Rekonpensi untuk membayar biaya

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/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

perkara sebesar Rp. 1.758.000,-(satu juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Selasa tanggal 04 Pebruari 2020 oleh kami Akhmad Jaini, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Suswanti, S.H., M.Hum., dan Lenny Wati Mulasimadhi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari SELASA tanggal 11 Pebruari 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Dedi Poerwanto, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Jakarta Selatan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat serta Penggugat I Prinsipal dan Kuasa Para Tergugat serta Prinsipal Tergugat I dan Prinsipal Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suswanti, S.H..M., Hum..

Akhmad Jaini, S.H., M.H.

Lenny Wati Mulasimadhi, S.H., MH.

Panitera Pengganti,

Dedi Poerwanto, S.H.

Perincian biaya perkara :

Biaya pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,-
Biaya Proses	Rp.	172.000,-
Biaya panggilan	Rp. .	500.000,- .
PNBP panggilan	Rp.	40.000,-
Pemeriksaan setempat	Rp.	1.000.000,-
Materai	Rp.	6.000,- .
Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	1.758.000,-

Halaman 46 dari 46 Putusan Nomor 650 /Pdt.G/2019/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)