



PENGADILAN NEGERI JENEPONTO



PUTUSAN

Nomor : 17 / Pdt.G / 2012 / PN JO

PENGGUGAT :

Ny. RISMA Dg KEBO

TERGUGAT :

I. H. JASMIN, S.Ag

II. Hj. ERNAWATI

MAJELIS HAKIM :

LISFER BERUTU, SH, MH

MICHAEL L.Y.S. NUGROHO, SH

NURLELY, SH

PANITERA PENGGANTI :

THEODORES HARINDAH, SH

Dipredai dengan CamScanner

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)

**PUTUSAN**

Nomor : 17/Pdt.G/2012/PN JO

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Jeneponto yang mengadili perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagaimana berikut di bawah dalam perkara antara :

Ny. **RISMA DAENG KEBO**, Umur : 32 tahun, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Tempat Tinggal : Tanetea, Desa Bontotangnga, Kecamatan Tamalatea, Kabupaten Jeneponto;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Penggugat diwakili oleh Kuasanya **FIRMAN**, Umur : 36 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Jenis Kelamin : Laki – laki, Tempat Tinggal : Tanetea, Kel. Bontotangnga, Kec. Tamalatea, Kab. Jeneponto, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 16/SK/I/VIII/2012/PN JO tanggal 7 Agustus 2012;

Melawan :

1. **H. JASMIN, S.Ag.** Umur : 40 tahun, Pekerjaan : Swasta, Tempat Tinggal : Tanetea, Desa Bontotangnga, Kecamatan Tamalatea, Kabupaten Jeneponto;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **Hj. ERNAWATI**, Umur : 39 tahun, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Tempat Tinggal : Tanetea, Desa Bontotangnga, Kecamatan Tamalatea, Kabupaten Jeneponto;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat – surat yang berkaitan;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi di persidangan;

Setelah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa;

Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARNYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 04 Juni 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jeneponto tanggal 4 Juni 2012 dengan register perkara No : 17/Pdt.G/2012/PN JO yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa

Dipada dengan CamScanner



1. Bahwa pada bulan Desember 2009, Penggugat mendapat informasi bahwa tanah dan bangunan rumah milik HADIDJAH Binti MANRANTJAI yang diwariskan kepada ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB, SYAMSUL ALAM Daeng TOBO, ABDUL RADJAB Daeng SIKKI, RAHMAT Daeng GASSING, SYAMSURIANI Daeng KOMBONG, KASMAYANTI Binti ABDUL SAMAD TOLA, HERLINA Binti ABDUL SAMAD TOLA, akan dijual kepada Tergugat I, akan tetapi entah kenapa jual beli tersebut tidak jadi / batal;
2. Bahwa tidak lama kemudian yaitu pada bulan Januari 2010 tanah seluas 370 m² dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Tanetea, Desa Bontotangnga, Kecamatan Tamalatea, Kabupaten Jeneponto, ditawarkan lagi kepada Penggugat, akan tetapi pada waktu itu sebagian dari tanah dan bangunan tersebut dikontrakkan kepada Tergugat I dan II seluas ± 6 m x 20 m, dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan poros Makassar – Jeneponto;
 - Timur : Rumah Toko milik Tergugat I dan Tergugat II;
 - Selatan : Rumah milik almarhum H. HAMZAH;
 - Barat : Rumah toko milik Penggugat;Untuk lebih jelasnya terlampir gambar bangunan rumah toko milik Penggugat yang dikontrak oleh Tergugat I dan II;
3. Bahwa setelah disepakati harga jual tanah dan bangunan tersebut maka Penggugat meminta kepada para penjual supaya mengosongkan terlebih dahulu, dan ternyata syarat pengosongan tersebut disetujui oleh Tergugat I dan II, dengan syarat uang yang pernah diberikan sebagai kontrakan pertama tertanggal 20 September 2009 sebesar Rp. 20.000.000,00 dan perpanjangan kontrakan sebesar Rp. 10.000.000,00 dikembalikan kepada Tergugat I dan II secara utuh;
4. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Tergugat I dan II untuk mengosongkan sesuai dengan surat perjanjian dalam perpanjangan kontrak tertanggal 03 Oktober 2009 tersebut dan telah menerima pengembalian uang kontrakan sebesar Rp. 10.000.000,00 pada tanggal 4 – 2 – 2010, maka Penggugat yakin dan berani membeli yang direalisasikan di hadapan Notaris / PPAT Indah Wijaya, SH, pada tanggal 10 Pebruari 2010, sesuai dengan Akte Jual Beli No. 42 / 2010, dan telah dipecah ke dalam Sertipikat Hak Milik No. 716 / Bontotangnga, tanggal

Dipada i dengan CamScanner

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)



tanggal 4 – 5 – 2010, Surat Ukur No. 00162 / 2010, seluas 370 m², atas nama RISMA;

5. Bahwa tidak lama kemudian Penggugat meminta supaya di atas tanah dan bangunan rumah toko seluas ± 6 m x 20 m yang ditempati oleh Tergugat I dan II segera dikosongkan dengan menyerahkan uang sebesar Rp. 20.000.000,00 akan tetapi Tergugat I dan II menolak untuk mengosongkannya entah kenapa;
6. Bahwa baru – baru ini Penggugat lagi – lagi meminta kepada pihak penjual untuk dijembatani supaya bangunan rumah toko tersebut segera dikosongkan akan tetapi Tergugat I dan II tetap menolak dengan alasan nanti selesai masa kontraknya, dan atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan mengakui akan mengosongkan dan menerima uang sebesar Rp. 10.000.000,00 sehingga Penggugat jadi membeli, dan dengan penolakan pengosongan tersebut Penggugat merasa dikibuli oleh Tergugat I dan II, dan hal ini telah dilaporkan kepada pihak Kepolisian;
7. Bahwa dengan melihat tingkah laku Para Tergugat tersebut di atas maka jalan satu – satunya adalah mengajukan gugatan pengosongan bangunan rumah toko di atas tanah seluas ± 6 m x 20 m seperti yang dilakukan sekarang ini;
8. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, II tersebut Penggugat telah mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati, menempati bangunan miliknya, oleh karena itu Penggugat menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tiap tahunnya sejak tanggal 10 Pebruari tahun 2010 sampai terlaksananya isi putusan ini;
9. Bahwa selain dari pada tuntutan ganti kerugian tersebut di atas, Penggugat menuntut pula kepada Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari bilamana ia tidak mau melaksanakan isi putusan, sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya semua isi putusan;
10. Bahwa dalam perkara ini, para penjual tidak diikutkan selaku pihak sebab ia tidak merugikan Penggugat dengan adanya pengakuan dari Tergugat I dan II untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah toko yang dikotrak seluas 6 m x 20 m, sehingga Penggugat jadi membeli dari para penjual;
11. Bahwa untuk menjamin gugatan pengosongan dan tuntutan ganti kerugian maka dimohon

pula

Dipindai dengan CamScanner



pula kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini supaya diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) di atas tanah dan bangunan rumah toko seluas $\pm 6 \text{ m} \times 20 \text{ m}$ dan tanah / bangunan rumah toko milik Tergugat I dan II yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 398 / Bontotangnga, tanggal 29 – 4 – 2000, Surat Ukur No. 14 / 2000, seluas 141 m², yang ditempati oleh Tergugat I dan II, yang terletak di Tanetea, Desa Bontotangnga, Kecamatan Tamalatea, Kabupaten Jeneponto;

12. Bahwa berdasarkan bukti – bukti yang kuat dan autentik maka patut menurut hukum untuk digunakan lembaga “*Uitvoerbaar Bijvoord*” supaya dilakukan pengosongan lebih dahulu terhadap bangunan rumah toko dalam perkara ini;

Demikian alasan gugat dan berdasarkan itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Jeneponto dapat segera mengadili perkara ini, dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penyitaan yang telah dilakukan adalah sah dan berharga oleh karena itu dikuatkan;
3. Menyatakan bahwa tanah seluas 370 m² dan bangunan yang ada di atasnya adalah milik Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No. 42 / 2010, tanggal 10 Pebruari 2010, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Indah Wijayanti, SH, tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 716 / Bontotangnga, tanggal 4 – 5 – 2010, Surat Ukur No. 00162 / 2010, seluas 370 m², atas nama RISMA;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan II yang tidak mau mengosongkan bangunan rumah toko milik Penggugat di atas tanah seluas $\pm 6 \text{ m} \times 20 \text{ m}$, adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa bangunan rumah toko seluas $\pm 6 \text{ m} \times 20 \text{ m}$ dengan batas – batas :
 - Utara : Jalan poros Makassar – Jeneponto;
 - Timur : Rumah Toko milik Tergugat I dan Tergugat II;
 - Selatan : Rumah milik almarhum H. HAMZAH;
 - Barat : Rumah toko milik Penggugat;

Yang dikontrak oleh Tergugat I dan II adalah milik Penggugat, sesuai gambar terlampir;

6. Menghukum



6. Menghukum kepada Tergugat I dan II, atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah toko yang ada di atas tanah seluas $\pm 6 \text{ m} \times 20 \text{ m}$, kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat;
7. Menghukum kepada Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tiap tahun sejak diterimanya uang pengembalian kontran pada tanggal 4 – 2 – 2010;
8. Menghukum pula kepada Tergugat I dan II, secara tanggung renteng, untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari kepada Penggugat bilamana tidak mentaati isi putusan, sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan terlaksananya isi putusan;
9. Menghukum kepada Tergugat I dan II untuk mentaati pelaksanaan penjualan lelang di muka umum terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat I dan II dalam Sertipikat Hak Milik No. 398 / Bontotangnga, tanggal 29 – 4 – 2000, Surat Ukur No. 14 / 2000, seluas 141 m², bilamana petitum No. 7 dan 8 dikabulkan;
10. Menghukum pula kepada Tergugat I dan II, secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Menetapkan pula bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding, Kasasi dan Verzet;

Atau : bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon Putusan yang seadil – adilnya sebagaimana yang diharapkan dari peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan Mediasi berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk ABDULLAH MAHRUS, SH, MH sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 17/Pdt.G/Pen.HK/2012/PN JO tanggal 14 Juni 2012;

Menimbang, bahwa Mediator telah melakukan Pemberitahuan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 17/Pdt.G/2012/PN JO tertanggal 24 Juli 2012, yang pada pokoknya

melaporkan

Dipada i dengan CamScanner



melaporkan :

1. Bahwa antara para pihak tidak tercapai titik temu untuk berdamai karena baik pihak Penggugat maupun Para Tergugat tetap berpegang teguh pada pendiriannya masing – masing;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka kami menyatakan antara pihak gagal mencapai perdamaian;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara di persidangan Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian bagi kedua belah pihak namun kedua belah pihak tidak dapat berdamai;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Kuasa Penggugat membacakan Gugatannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 7 Agustus 2012, yang isinya tetap dipertahankan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang mana isi Jawaban tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan kami selaku Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian, persetujuan dan pengakuan tentang pengosongan rumah yang kami kontrak kepada penjual, baik langsung ataupun tidak langsung, lisan ataupun tertulis seperti yang disampaikan Penggugat dalam laporan gugatannya;
2. Berdasarkan bukti yang kami miliki (terlampir) bahwa kami hanya melakukan perjanjian sewa kontrak rumah kepada pemilik pertama atas nama A. SAMAD Dg TOLA, bukan kepada pembeli atau Penggugat atas nama RISMA Dg KEBO;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka kami Tergugat I dan Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah tidak tepat dan salah sasaran;
4. Dengan demikian kami Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 14 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa atas Replik tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 11 September 2012;

Menimbang

Dipindai dengan CamScanner



Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan tetap bertahan pada Gugatan dan Repliknya, demikian pula Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tetap bertahan pada Jawaban dan Dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat yaitu :

1. Foto copy Surat Perjanjian Perpanjangan Kontrak Rumah, tertanggal 3 Oktober 2009, antara SYAMSUL ALAM DG TOBO dengan H. JASMIN, SAg (Bukti P-1);
2. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak Rumah, tertanggal 20 September 2009, antara A. SAMAD DG TOLA dengan H. JASMIN, SAg (Bukti P-2);
3. Foto copy Salinan Akta Jual Beli, Nomor : 42/2010, tanggal : 10 Februari 2010 (Bukti P-3);
4. Foto copy Sertipikat Hak Milik, Nomor : 716 Kel : Bontotangnga, Nama Pemegang Hak : RISMA (Bukti P-4);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P- 2 dan P-4 karena bukti *aquo* merupakan foto copy dari foto copy, kemudian bukti surat tersebut diberi tanda P-1 s/d P-4;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat yaitu :

1. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak Rumah, tertanggal 20 September 2009, antara A. SAMAD DG TOLA dengan H. JASMIN, SAg (Bukti T.I.T.II-1);
2. Foto copy kwitansi, tertanggal 20-09-2009, yang menyerahkan uang : H. JASMIN, SAg, yang menerima uang : SAMAD Dg TOLA, jumlah uang : Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), untuk pembayaran : kontrak rumah selama 10 tahun mulai bulan September 2009 sampai September 2019 (Bukti T.I.T.II-2);
3. Foto copy surat dari PT BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Jeneponto, Nomor : B.1582/KC-XIII/ADK/09/2012, tanggal : 7 September 2012, tentang : Informasi Pemenang Lelang Agunan BRI (Bukti T.I.T.II-3);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, kemudian bukti surat tersebut

diberi

Dipindai dengan CamScanner



diberi tanda Bukti T.I.T.II-1 s/d Bukti T.I.T.II-3;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SYAMSUL ALAM :

- Bahwa Saksi adalah anak tertua dari ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB;
- Bahwa ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB sekarang ini masih hidup;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang sewa menyewa sebagian rumah ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB, antara ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB dengan H. JASMIN;
- Bahwa ukuran sebagian rumah yang dikontrak oleh H. JASMIN adalah 6 m x 20 m, dan oleh H. JASMIN difungsikan sebagai gudang barang campuran;
- Bahwa rumah tersebut terletak di Kp. Taneten, Kel. Bontotangnga, Kec. Tamalatea, Kab. Jeneponto;
- Bahwa batas – batas rumah yang dikontrak tersebut yaitu :
 - Utara : Jalan raya poros Makassar – Jeneponto;
 - Selatan : H. HAMSAH;
 - Timur : H. JASMIN;
 - Barat : sebagian dari yang dikontrakkan, dan sebagian adalah DG SAKING;
- Bahwa harga kontrak sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan masa kontrak selama 15 (lima belas) tahun yaitu :
 - kontrak pertama selama 10 (sepuluh) tahun, antara ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB dengan H. JASMIN, dengan harga kontrak sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
 - kontrak kedua selama 5 (lima) tahun, antara Saksi dengan H. JASMIN, dengan harga kontrak sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi sudah lupa dengan isi dari kontrak yang pertama;
- Bahwa kontrak pertama terjadi di tahun 2009 tetapi Saksi sudah lupa tanggal dan bulannya, sedangkan kontrak kedua merupakan perpanjangan dari kontrak yang pertama, yang mana kontrak kedua terjadi saat kontrak pertama masih berjalan yaitu sekitar 3 (tiga)



(tiga) bulan setelah terjadi kontrak pertama, tetapi Saksi sudah lupa tanggal dan bulannya saat terjadi kontrak yang kedua;

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II saling menggugat karena Dg KEBO (Penggugat) membeli seluruh bagian rumah, sedangkan sebagian dari rumah tersebut masih dikontrak oleh H. JASMIN (Tergugat I) bersama dengan istrinya (Tergugat II);
- Bahwa Dg KEBO membeli rumah tersebut dari Saksi, dengan harga Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ditambah dengan satu buah rumah pangguang;
- Bahwa Saksi menjual rumah tersebut karena Saksi adalah anak tertua dari ABDUL SAMAD TOLA, dan tanah tersebut bukan bawaan dari ABDUL SAMAD TOLA tetapi bawaan dari ibunya Saksi;
- Bahwa sebelum Saksi menjual rumah tersebut kepada Dg KEBO, Saksi telah menawarkan kepada H. JASMIN untuk membeli rumah tersebut karena H. JASMIN sementara mengontrak sebagian rumah tersebut;
- Bahwa Saksi menawarkan H. JASMIN untuk membeli rumah tersebut saat di rumah adik Saksi yang ada di gunung, dan H. JASMIN ada saat itu;
- Bahwa Saksi menawarkan kepada H. JASMIN agar rumah tersebut dibeli dengan harga Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), tetapi H. JASMIN hanya mampu sebesar Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), dan karena tidak terjadi kesepakatan maka Saksi menjual rumah tersebut kepada Dg KEBO;
- Bahwa dasar Saksi menjual rumah tersebut adalah ketentuan dalam kontrak yang kedua yaitu bahwa H. JASMIN siap meninggalkan rumah tersebut;
- Bahwa Dg KEBO membeli rumah tersebut pada tahun 2010;
- Bahwa oleh karena H. JASMIN tidak mau membeli seluruh rumah tersebut, maka uang kontrakan dikembalikan kepada H. JASMIN sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), namun bukan Saksi yang mengembalikan uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut kepada H. JASMIN tetapi Dg KEBO yang menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut kepada H. JASMIN;
- Bahwa bukan Saksi yang mengembalikan uang kontrak sebesar Rp. 10.000.000,00

(sepuluh juta rupiah)

Dipindai dengan CamScanner



(sepuluh juta rupiah) kepada H. JASMIN tetapi Dg KEBO yang mengembalikannya kepada H. JASMIN, karena Dg KEBO belum membayar penuh uang pembelian rumah tersebut kepada Saksi, sehingga Saksi menyuruh Dg KEBO untuk membayar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada H. JASMIN;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang kwitansi atau bukti lain tentang pengembalian uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut, dan Saksi tidak mengetahui kapan Dg KEBO menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada H. JASMIN;
- Bahwa Saksi tidak ikut bersama dengan Dg KEBO saat Dg KEBO menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut kepada H. JASMIN, tetapi Saksi mendengar dari Dg KEBO dan H. JASMIN bahwa H. JASMIN telah menerima uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut;
- Bahwa uang kontrak tidak dikembalikan sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) karena saat itu uang Dg KEBO belum cukup Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa saat uang Dg KEBO sudah cukup Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), H. JASMIN sudah tidak mau menerima uang tersebut;
- Bahwa saat itu Saksi ABDUL RAJAB TOLA membawakan uang sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada H. JASMIN, tetapi H. JASMIN menolaknya karena H. JASMIN ingin mengontrak sesuai waktu dalam perjanjian;
- Bahwa Saksi membenarkan tentang bukti P-1 dan bukti P-2, dan Saksi membenarkan tenggang waktu kontrak pertama dan kontrak kedua yang di dalam bukti P-1 dan bukti P-2 adalah ± 1 (satu) bulan;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang pembuatan sertifikat rumah tersebut atas nama RISMA, karena Saksi bersama dengan RISMA Dg KEBO bersama – sama mengurus sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang bukti T.I.T.II-3 yaitu informasi pemenang lelang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa rumah tersebut sudah dilelang;
- Bahwa saat pembuatan akta jual beli, Saksi tidak menyampaikan kepada Notaris/PPAT

bahwa

Dipada i dengan CamScanner



bahwa saat terjadi jual beli rumah tersebut sebagian dari rumah tersebut masih dikontrak oleh orang lain, dan Notaris/PPAT juga tidak bertanya kepada Saksi tentang hal tersebut:

- Bahwa Saksi tidak membaca isi akta jual beli saat Saksi menandatangani akta jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi SYAMSUL ALAM tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya, Tergugat I menyatakan keterangan Saksi SYAMSUL ALAM ada yang salah yaitu bahwa Saksi SYAMSUL ALAM tidak pernah menawarkan kepada Tergugat I untuk membeli rumah tersebut, dan Tergugat II tidak memberikan tanggapan;

Menimbang, bahwa atas bantahan dari Tergugat I tersebut, Saksi SYAMSUL ALAM menyatakan tetap pada keterangannya, dan atas sikap Saksi SYAMSUL ALAM tersebut Tergugat I menyatakan tetap pada bantahannya;

2. Saksi ABDUL RAJAB TOLA :

- Bahwa Saksi adalah anak kedua dari ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB;
- Bahwa ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB sekarang ini masih hidup;
- Bahwa ukuran sebagian rumah yang dikontrak oleh H. JASMIN adalah 6 m x 20 m, dan oleh H. JASMIN difungsikan sebagai gudang barang campuran;
- Bahwa rumah tersebut terletak di Kp. Tanetea, Kel. Bontotangga, Kec. Tamalatea, Kab. Jeneponto;
- Bahwa batas – batas rumah yang dikontrak tersebut yaitu :
 - Utara : Jalan raya poros Makassar – Jeneponto;
 - Selatan : H. HAMSAH;
 - Timur : H. JASMIN;
 - Barat : sebagian dari yang dikontrakkan, dan sebagian adalah DG SAKING;
- Bahwa harga kontrak sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan masa kontrak selama 15 (lima belas) tahun yaitu :
 - kontrak pertama selama 10 (sepuluh) tahun, antara ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB dengan H. JASMIN, dengan harga kontrak sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

- kontrak

Dipindai dengan CamScanner



- kontrak kedua selama 5 (lima) tahun, antara Saksi SYAMSUL ALAM dengan H. JASMIN, dengan harga kontrak sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa kontrak pertama terjadi di tahun 2009 tetapi Saksi sudah lupa tanggal dan bulannya, sedangkan kontrak kedua merupakan perpanjangan dari kontrak yang pertama, yang mana kontrak kedua terjadi saat kontrak pertama masih berjalan yaitu sekitar 3 (tiga) bulan setelah terjadi kontrak pertama, tetapi Saksi sudah lupa tanggal dan bulannya saat terjadi kontrak yang kedua;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II saling menggugat karena Dg KEBO (Penggugat) membeli seluruh bagian rumah, sedangkan sebagian dari rumah tersebut masih dikontrak oleh H. JASMIN (Tergugat I) bersama dengan istrinya (Tergugat II);
- Bahwa Dg KEBO membeli rumah tersebut pada tahun 2010 dengan harga Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ditambah dengan satu buah rumah panggung;
- Bahwa sebelum rumah tersebut dijual kepada Dg KEBO, Saksi pernah menawarkan H. JASMIN untuk membeli rumah tersebut karena H. JASMIN sementara mengontrak sebagian rumah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah menyampaikan bahwa jika H. JASMIN tidak membeli maka Saksi akan menjual ke orang lain, dan jika ada pembeli lain maka H. JASMIN akan keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa oleh karena H. JASMIN tidak mau membeli seluruh rumah tersebut, maka uang kontrakan dikembalikan kepada H. JASMIN sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), tetapi yang mengembalikan uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut kepada H. JASMIN adalah Dg KEBO karena Dg KEBO belum membayar penuh uang pembelian rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ikut bersama dengan Dg KEBO untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada H. JASMIN, karena saat itu Saksi berada di Makassar;
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari Saksi SYAMSUL ALAM bahwa Saksi SYAMSUL ALAM mendengar cerita dari Dg KEBO dan H. JASMIN bahwa H. JASMIN telah

menerima

Dipindai dengan CamScanner



menerima uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut ;

- Bahwa uang kontrak tidak dikembalikan sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) karena saat itu uang Dg KEBO belum cukup Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa saat uang Dg KEBO sudah cukup Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), H. JASMIN sudah tidak mau menerima uang tersebut;
- Bahwa saat itu Saksi yang membawakan uang sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada H. JASMIN, tetapi H. JASMIN menolaknya karena H. JASMIN ingin mengontrak sesuai waktu dalam perjanjian;
- Bahwa Saksi membenarkan tentang bukti P-1 dan bukti P-2, dan Saksi membenarkan tenggang waktu kontrak pertama dan kontrak kedua yang di dalam bukti P-1 dan bukti P-2 adalah ± 1 (satu) bulan;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang pembuatan sertifikat rumah tersebut atas nama RISMA, karena Saksi bersama dengan RISMA Dg KEBO bersama – sama mengurus sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang bukti T.I.T.II-3 yaitu informasi pemenang lelang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa rumah tersebut sudah dilelang;
- Bahwa saat pembuatan akta jual beli, Saksi tidak menyampaikan kepada Notaris/PPAT bahwa saat terjadi jual beli rumah tersebut sebagian dari rumah tersebut masih dikontrak oleh orang lain, dan Notaris/PPAT juga tidak bertanya kepada Saksi tentang hal tersebut;
- Bahwa Saksi tidak membaca isi akta jual beli saat Saksi menandatangani akta jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi ABDUL RAJAB TOLA tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya, Tergugat I menyatakan keterangan Saksi ABDUL RAJAB TOLA ada yang salah yaitu bahwa Tergugat I tidak pernah ditawari untuk membeli rumah tersebut, dan Tergugat II tidak memberikan tanggapan;

Menimbang, bahwa atas bantahan dari Tergugat I tersebut, Saksi ABDUL RAJAB TOLA menyatakan tetap pada keterangannya, dan atas sikap Saksi ABDUL RAJAB TOLA tersebut Tergugat I menyatakan tetap pada bantahannya;

Menimbang

Dipredai dengan CamScanner



Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Drs. H. SYARIFUDDIN :

- Bahwa jarak tempat tinggal Saksi dengan Tergugat I dan Tergugat II sekitar 100 (seratus) meter;
- Bahwa antara RISMA dengan H. JASMIN ada masalah karena H. JASMIN mengontrak rumah SAMAD TOLA pada tahun 2009 dengan jangka waktu kontrak 10 (sepuluh) tahun yaitu dari tahun 2009 s.d. tahun 2019 dengan harga kontrak Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), namun rumah tersebut dibeli oleh RISMA dari SAMAD TOLA pada tahun 2010 sebelum masa kontrak habis, dan rumah yang dijual kepada RISMA tersebut termasuk rumah yang dikontrak oleh H. JASMIN sedangkan H. JASMIN ingin tetap melanjutkan kontrak tersebut;
- Bahwa sebelum rumah tersebut dibeli oleh RISMA, rumah tersebut ditawarkan kepada H. JASMIN oleh anaknya SAMAD TOLA yang bernama TOBO atau SYAMSUL ALAM pada tahun 2010, namun karena harganya terlalu mahal maka H. JASMIN tidak jadi membeli;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga yang ditawarkan TOBO kepada H. JASMIN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga rumah yang dibeli oleh RISMA;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pembicaraan antara H. JASMIN, SAMAD TOLA dan RISMA;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang kesepakatan antara H. JASMIN dengan RISMA;
- Bahwa Saksi tidak hadir saat pembuatan kontrak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pertemuan antara yang mengontrak dengan orang yang dikontrak di rumah RAHMAT;
- Bahwa ada sewa menyewa yang kedua antara H. JASMIN dengan anaknya SAMAD TOLA yang bernama SYAMSUL ALAM atau TOBO, dengan jangka waktu 5 (lima) tahun, dengan harga sewa sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa SAMAD TOLA sekarang masih hidup, tetapi Saksi tidak mengetahui alasan

tiba — tiba

Dipindai dengan CamScanner



tiba – tiba muncul anak – anaknya SAMAD TOLA dalam hal ini sedangkan SAMAD TOLA masih hidup;

- Bahwa oleh karena jangka waktu 15 (lima belas) tahun dianggap terlalu lama maka dibuat menjadi 10 (sepuluh) tahun saja, sehingga jangka waktunya dipotong 5 (lima) tahun dan uang sewa selama 5 (lima) tahun sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dikembalikan;
- Bahwa uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut dikembalikan oleh RISMA dan telah diterima oleh H. JASMIN;
- Bahwa sampai dengan sekarang ini sewa menyewa selama 10 (sepuluh) tahun masih berjalan;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-1, P-2, T.L.T.II-1, T.L.T.II-2 di rumah H. JASMIN karena H. JASMIN sering berkonsultasi dengan Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti P-3, P-4, dan T.L.T.II-3;
- Bahwa Saksi pernah mendengar tentang isi bukti T.L.T.II-3 yaitu bahwa setelah rumah tersebut dibeli oleh RISMA kemudian RISMA menjaminkan rumah tersebut ke BRI termasuk sebagian rumah yang dikontrak oleh H. JASMIN, lalu rumah tersebut dilelang oleh BRI, namun sebelum waktu lelang H. JASMIN konsultasi kepada Saksi, lalu H. JASMIN mengikuti lelang tersebut, dan Saksi mendengar dari H. JASMIN bahwa H. JASMIN dinyatakan sebagai pemenang dari lelang rumah tersebut;
- Bahwa rumah yang dilelang oleh BRI adalah keseluruhan rumah, sedangkan rumah yang dikontrak oleh H. JASMIN dari SAMAD TOLA adalah setengah dari rumah tersebut dan merupakan bagian dari rumah yang dilelang tersebut;
- Bahwa setelah ada lelang, RISMA mengajukan gugatan dan Saksi tidak mengetahui tentang negosiasi antara H. JASMIN dengan RISMA;
- Bahwa sebelum lelang ada usaha negosiasi, saat itu H. JASMIN menunjukkan SMS dari TOBO kepada Saksi agar H. JASMIN menerima uang Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) agar rumah tersebut bebas dan RISMA menjualnya secara bebas, namun H. JASMIN ingin tetap melanjutkan kontrak selama 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa tidak ada kesepakatan antara H. JASMIN dengan pemilik rumah, agar

H. JASMIN

Dipindai dengan CamScanner



H. JASMIN meninggalkan rumah tersebut;

- Bahwa yang menempati rumah tersebut ada 2 (dua) yaitu setengah ditempati H. JASMIN dan setengah ditempati oleh RISMA;
- Bahwa rumah tersebut terletak di Kp. Tanetea, Kel. Bontotangga, Kec. Tamalaten, Kab. Jeneponto;
- Bahwa batas – batas rumah yang khusus dikontrak H. JASMIN yaitu :
 - Utara : jalan provinsi;
 - Selatan : alm. H. HAMSAH;
 - Timur : rumahnya H. JASMIN;
 - Barat : rumahnya RISMA;
- Bahwa ukuran rumah yang dikontrak H. JASMIN yaitu panjang = lebih dari 20 (dua puluh) meter, lebar = 10 (sepuluh) meter s.d. 15 (lima belas) meter, luas = lebih dari 200 (dua ratus) meter;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi Drs. H. SYARIFUDDIN tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya, sedangkan Kuasa Pengugat tidak memberikan tanggapan;

2. Saksi St. SAEDAH:

- Bahwa tempat tinggal Saksi dengan Tergugat I dan Tergugat II sekitar 10 (sepuluh) meter;
- Bahwa Saksi mengetahui dari anaknya SAMAD TOLA yang bernama SYAMSURIANI bahwa ada kontrak antara H. JASMIN dengan SAMAD TOLA pada tahun 2009, dengan masa kontrak 10 (sepuluh) tahun, dengan harga kontrak Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui dari SYAMSURIANI bahwa muncul masalah karena sebelum masa kontrak habis SAMAD TOLA sekeluarga menjual rumah tersebut kepada RISMA, dan rumah yang dijual kepada RISMA tersebut termasuk rumah yang dikontrak oleh H. JASMIN sedangkan H. JASMIN ingin tetap melanjutkan kontrak tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga rumah yang dibeli oleh RISMA tersebut;
- Bahwa Saksi tidak hadir saat pembuatan kontrak;

- Bahwa

Dipindai dengan CamScanner



- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pertemuan antara yang mengontrak dengan orang yang dikontrak di rumah RAHMAT;
 - Bahwa ada sewa menyewa yang kedua antara H. JASMIN dengan anaknya SAMAD TOLA yang bernama SYAMSUL ALAM atau TOBO, dengan jangka waktu 5 (lima) tahun, dengan harga sewa sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - Bahwa SAMAD TOLA sekarang masih hidup, tetapi Saksi tidak mengetahui alasan tiba – tiba muncul anak – anaknya SAMAD TOLA dalam hal ini sedangkan SAMAD TOLA masih hidup;
 - Bahwa oleh karena jangka waktu 15 (lima belas) tahun dianggap terlalu lama maka dibuat menjadi 10 (sepuluh) tahun saja, sehingga jangka waktunya dipotong 5 (lima) tahun dan uang sewa selama 5 (lima) tahun sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dikembalikan;
 - Bahwa uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut dikembalikan oleh RISMA dan telah diterima oleh H. JASMIN;
 - Bahwa sampai dengan sekarang ini sewa menyewa selama 10 (sepuluh) tahun masih berjalan;
 - Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-2 dan T.I.T.II-1;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti P-1, P-3, P-4, T.I.T.II-2 dan T.I.T.II-3;
 - Bahwa rumah tersebut terletak di Kp. Tanetea, Kel. Bontotangaga, Kec. Tamalatea, Kab. Jeneponto;
 - Bahwa batas – batas rumah yang khusus dikontrak H. JASMIN yaitu :
 - Utara : jalan provinsi;
 - Selatan : alm. H. HAMSAH;
 - Timur : rumahnya H. JASMIN;
 - Barat : rumahnya RISMA;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran rumah yang dikontrak H. JASMIN;
- Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi St. SAEDAH tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya, sedangkan Kuasa Pengugat tidak memberikan tanggapan;

Menimbang

Dipada i dengan CamScanner



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat terhadap lokasi tanah obyek sengketa pada tanggal 19 Oktober 2012, dengan hasil sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 1 November 2012, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Kesimpulan tertanggal 29 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan apa pun lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa demi singkatnya dan lengkapnya Putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan telah turut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam Gugatannya pada pokoknya telah mengemukakan :

- Bahwa pada bulan Januari 2010, Penggugat ditawarkan tanah seluas 370 m² beserta bangunan di atasnya oleh ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB, SYAMSUL ALAM Daeng TOBO, ABDUL RAJAB Daeng SIKKI, RAHMAT Daeng GASSING, SYAMSURIANI Daeng KOMBONG, KASMAYANTI Binti ABDUL SAMAD TOLA, HERLINA Binti ABDUL SAMAD TOLA;
- Bahwa tanah dan bangunan di atasnya tersebut terletak di Tanetea, Desa Bontotangga, Kecamatan Tamalatea, Kabupaten Jeneponto, dengan batas – batas :
 - Utara : Jalan poros Makassar – Jeneponto;
 - Timur : Rumah ruko milik Tergugat I dan II;
 - Selatan : Rumah milik almarhum H. HAMZAH;
 - Barat : Rumah toko Penggugat;
- Bahwa pada saat ditawarkan tersebut, sebagian dari tanah dan bangunan telah dikontrak oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan ukuran ± 6 m x 20 m;

- Bahwa

Dipada i dengan CamScanner

- Bahwa setelah disepakati harga jual beli, Penggugat meminta kepada para penjual untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, dan Tergugat I serta Tergugat II menyetujui hal tersebut dengan surat uang kontrak pertama sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan uang perpanjangan kontrak sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dikembalikan secara utuh;
- Bahwa dengan dasar perjanjian dalam surat perpanjangan kontrak dan Tergugat I serta Tergugat II telah menerima pengembalian uang perpanjangan kontrak sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka Penggugat merealisasikan jual beli tersebut di hadapan Notaris/PPAT INDAH WIJAYA, SH pada tanggal 10 Februari 2010, dan telah terbit Akta Jual Beli No. 42/2010 serta Sertifikat Hak Milik No. 716/Bontotangnga tanggal 4 Mei 2010, Surat Ukur No. 00162/2010, seluas 370 m² atas nama RISMA;
- Bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan bangunan yang ditempatinya dengan mencairkan uang sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), tetapi Tergugat I dan Tergugat II menolaknya;
- Bahwa Penggugat telah meminta kepada penjual untuk menjembatani Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II agar Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan bangunan yang ditempatinya, namun Tergugat I dan Tergugat II menolak mengosongkannya dengan alasan bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan mengosongkannya setelah selesai masa kontrak;
- Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati dan menempati bangunan tersebut sehingga perbuatan Penggugat merupakan perbuatan yang melawan hukum;
- Bahwa para penjual tidak diikuti selaku pihak sebab para penjual tidak merugikan Penggugat dengan adanya pengakuan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawabannya pada pokoknya telah mengemukakan :

- Bahwa Gugatan tidak tepat dan salah sasaran sebab Tergugat I dan Tergugat II hanya melakukan perjanjian sewa menyewa dengan A. SAMAD TOLA, dan Tergugat I serta Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian, persetujuan dan pengakuan tentang rumah

Yang



yang dikontrak tersebut dengan Penggugat baik secara langsung atau pun tidak langsung, baik lisan maupun tertulis;

Menimbang, bahwa dari dalil - dalil yang dikemukakan Kuasa Penggugat dan dalil - dalil yang dikemukakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini : apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mengosongkan bangunan yang dikontraknya merupakan perbuatan yang melawan hukum?

Menimbang, bahwa untuk menyelesaikan pokok permasalahan tersebut Majelis Hakim akan memberikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang akan dipergunakan oleh Majelis Hakim untuk menentukan suatu fakta hukum, dan berdasarkan fakta hukum tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat beralasan sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat terlebih dahulu dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil Gugatannya, dan baru Tergugat I dan Tergugat II dibebani untuk membuktikan dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan 4 (empat) bukti surat yang telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 dan P-4 karena bukti *quo* merupakan foto copy dari foto copy, kemudian bukti surat tersebut diberi tanda P-1 s/d P-4;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan 3 (tiga) bukti surat yang telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya, kemudian bukti surat tersebut diberi tanda Bukti T.I.T.II-1 s/d Bukti T.I.T.II-3;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan Kuasa Penggugat dan Tergugat I serta

Tergugat II

Dipakai dengan CamScanner



Tergugat II telah memenuhi syarat-syarat yang sah menurut hukum maka terhadap alat-alat bukti tersebut dinyatakan sah dalam perkara ini, kecuali bukti P-4 karena merupakan foto copy dari foto copy sedangkan aslinya tidak pernah ditunjukkan di persidangan sehingga bukti P-4 dinyatakan tidak sah dalam perkara ini dan haruslah dikesampingkan, sedangkan terhadap bukti P-2 yang merupakan foto copy dari foto copy namun bukti P-2 adalah sama dengan bukti T.I.T.II-1 maka terhadap bukti P-2 dinyatakan sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menguraikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, selanjutnya Majelis Hakim akan menentukan fakta hukum berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-1 dan bukti P-2 yang notabene sama dengan bukti T.I.T.II-1 merupakan surat perjanjian, dengan demikian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata terhadap bukti P-1, dan bukti P-2 yang notabene sama dengan bukti T.I.T.II-1 adalah undang – undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-3 merupakan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT, dengan demikian terhadap bukti P-3 merupakan akta otentik;

Menimbang, bahwa bukti T.I.T.II-2 merupakan kwitansi serah terima uang sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari H. JASMIN, SAg (Tergugat I) dengan SAMAD Dg TOLA untuk pembayaran kontrak rumah selama 10 (sepuluh) tahun dari bulan September 2009 s/d September 2019, dengan demikian bukti T.I.T.II-2 merupakan realisasi pembayaran uang kontrak sebagaimana yang diperjanjikan dalam bukti P-2 yang notabene sama dengan bukti T.I.T.II-1;

Menimbang, bahwa bukti T.I.T.II-3 merupakan surat dari PT BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Jenepono tentang informasi pemenang lelang agunan BRI, dengan demikian terhadap bukti T.I.T.II-3 mempunyai nilai sebagai akta di bawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang notabene sama dengan bukti T.I.T.II-1, dan bukti T.I.T.II-2 yang dihubungkan dengan keterangan Saksi SYAMSUL ALAM dan Saksi ABDUL RAJAB TOLA yang pada pokoknya menerangkan bahwa ada kontrak pertama antara ABDUL SAMAD TOLA Bin YAKUB dengan H. JASMIN selama 10 (sepuluh) tahun dengan harga kontrak sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tahun 2009, serta

keterangan

Dipakai dengan CamScanner



keterangan Saksi Drs. H. SYARIFUDDIN yang pada pokoknya menerangkan bahwa H. JASMIN mengontrak rumah SAMAD TOLA pada tahun 2009 dengan jangka waktu kontrak 10 (sepuluh) tahun yaitu dari tahun 2009 s/d tahun 2019 dengan harga kontrak Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dan keterangan Saksi St. SAEDAH yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi St. SAEDAH mengetahui dari anaknya SAMAD TOLA yang bernama SYAMSURIANI bahwa ada kontrak antara H. JASMIN dengan SAMAD TOLA pada tahun 2009, dengan masa kontrak 10 (sepuluh) tahun, dengan harga kontrak Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), maka diperoleh fakta bahwa ada perjanjian kontrak rumah antara H. JASMIN dengan SAMAD TOLA selama 10 (sepuluh) tahun mulai September 2009 s/d September 2019 dengan nilai kontrak sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang dihubungkan dengan keterangan Saksi SYAMSUL ALAM dan Saksi ABDUL RAJAB TOLA yang pada pokoknya menerangkan bahwa ada kontrak kedua antara Saksi SYAMSUL ALAM dengan H. JASMIN, dengan harga kontrak sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) selama 5 (lima) tahun yang mana kontrak kedua terjadi saat kontrak pertama masih berjalan yaitu sekitar 3 (tiga) bulan setelah terjadi kontrak pertama, serta keterangan Saksi Drs. H. SYARIFUDDIN dan Saksi St. SAEDAH yang pada pokoknya menerangkan bahwa ada sewa menyewa yang kedua antara H. JASMIN dengan anaknya SAMAD TOLA yang bernama SYAMSUL ALAM atau TOBO, dengan jangka waktu 5 (lima) tahun, dengan harga sewa sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka diperoleh fakta bahwa sebelum masa perjanjian kontrak antara H. JASMIN dengan SAMAD TOLA berakhir, telah ada perjanjian kontrak dengan obyek rumah yang sama antara H. JASMIN dengan anaknya SAMAD TOLA yang bernama SYAMSUL ALAM atau TOBO dengan masa kontrak selama 5 (lima) tahun terhitung sejak September 2019 s/d September 2024, dengan nilai kontrak sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dihubungkan dengan keterangan Saksi SYAMSUL ALAM dan Saksi ABDUL RAJAB TOLA yang pada pokoknya menerangkan bahwa Dg KEDO (Penggugat) membeli seluruh bagian rumah sedangkan sebagian dari rumah tersebut masih dikontrak oleh H. JASMIN (Tergugat I) bersama dengan istrinya (Tergugat II), serta keterangan Saksi Drs. H. SYARIFUDDIN yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 2010 yaitu sebelum masa kontrak H. JASMIN habis, rumah tersebut dibeli oleh RISMA dari

SAMAD

Dipindai dengan CamScanner



SAMAD TOLA, dan rumah yang dibeli oleh RISMA dari SAMAD TOLA tersebut termasuk rumah yang dikontrak oleh H. JASMIN, dan keterangan Saksi St. SAEDAH yang pada pokoknya menerangkan bahwa sebelum masa kontrak habis SAMAD TOLA sekeluarga menjual rumah tersebut kepada RISMA, dan rumah yang dijual kepada RISMA tersebut termasuk rumah yang dikontrak oleh H. JASMIN, maka diperoleh fakta bahwa RISMA membeli rumah dari ABDUL SAMAD TOLA Bín YAKUB, SYAMSUL ALAM Dg TOBO, ABDUL RAJAB Dg SIKKI, RAHMAT Dg GASSING, SYAMSURIANI Dg KOMBONG alias SURYANI, KASMAYANTI Binti ABDUL SAMAD TOLA, dan HERLINA Binti ABDUL SAMAD TOLA, yang mana sebagian rumah yang dibeli RISMA tersebut adalah rumah yang dikontrak oleh H. JASMIN dari SAMAD TOLA, dan jual beli tersebut terjadi pada saat perjanjian kontrak antara H. JASMIN dengan SAMAD TOLA belum berakhir;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.T.II-3 yang hanya didukung dengan keterangan Saksi Drs. H. SYARIFUDDIN yang bersifat *testimonium de auditu* sebab pengetahuan Saksi Drs. H. SYARIFUDDIN berdasarkan cerita H. JASMIN tentang RISMA yang menjaminkan rumah tersebut kepada BRI hingga rumah tersebut dilelang oleh BRI dan pemenang lelangnya adalah H. JASMIN, maka bukti T.I.T.II-3 tidak dapat digunakan dalam perkara ini dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi SYAMSUL ALAM dan Saksi ABDUL RAJAB TOLA yang pada pokoknya menerangkan bahwa uang kontrak yang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dikembalikan kepada H. JASMIN dan yang menyerahkannya adalah Dg KEBO, serta keterangan Saksi Drs. H. SYARIFUDDIN dan Saksi St. SAEDAH yang pada pokoknya menerangkan bahwa uang sewa selama 5 (lima) tahun sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dikembalikan oleh RISMA dan telah diterima oleh H. JASMIN, maka diperoleh fakta bahwa perjanjian kontrak rumah antara H. JASMIN dengan dengan anaknya SAMAD TOLA yang bernama SYAMSUL ALAM atau TOBO dengan masa kontrak selama 5 (lima) tahun terhitung sejak September 2019 s/d September 2024 dengan nilai kontrak sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) telah ditarik kembali oleh para pihak yang membuatnya yaitu H. JASMIN dan SYAMSUL ALAM;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tentang penarikan perjanjian antara H. JASMIN

dengan

Diproduksi dengan CamScanner



dengan SYAMSUL ALAM mengenai kontrak rumah selama 5 (lima) tahun tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa penarikan kembali perjanjian kontrak rumah antara H. JASMIN dan SYAMSUL ALAM dilakukan secara sah sebab penarikan tersebut dilakukan dengan sepakat kedua belah pihak yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang telah diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa ada hubungan hukum antara H. JASMIN (Tergugat I) dengan SAMAD TOLA tentang sewa menyewa rumah, dan hubungan hukum antara SAMAD TOLA sekeluarga dengan RISMA Dg KEBO (Penggugat) tentang jual beli rumah, yang mana rumah obyek sewa menyewa antara H. JASMIN (Tergugat I) dengan SAMAD TOLA adalah bagian dari obyek jual beli antara SAMAD TOLA sekeluarga dengan RISMA Dg KEBO, dan jual beli antara SAMAD TOLA sekeluarga dengan RISMA Dg KEBO tersebut terjadi pada tanggal 10 Februari 2010 yang mana saat itu masa sewa menyewa antara H. JASMIN dengan SAMAD TOLA masih belum berakhir sebab berakhirnya masa sewa menyewa tersebut sejak bulan September 2009 s/d September 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan hubungan hukum di dalam sewa menyewa dan jual beli tersebut, maka antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak terjalin hubungan hukum, dan meskipun Penggugat dalam Gugatannya menguraikan bahwa para penjual (SAMAD TOLA sekeluarga) tidak diikutkan selaku pihak sebab tidak merugikan Penggugat, namun Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 400 K/Pdt/1984 menentukan kaidah hukum bahwa "karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hubungan hutang piutang antara Penggugat dengan anak Tergugat, anak Tergugat harus turut digugat", dengan demikian *in casu* ada pihak yang kurang digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang tidak lengkap pihaknya (*Plurium Litis Consortium*), dengan demikian Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaring*), dan oleh karena itu maka berdasarkan Pasal 192 RBg Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam Amar Putusan;

Mengingat, ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, Pasal 192 RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 400 K/Pdt/1984, PERMA Nomor 1 Tahun 2008 serta

peraturan – peraturan

Diproduksi dengan CamScanner



peraturan – peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.641.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari SENIN tanggal 5 November 2012 oleh LISFER BERUTU, SH, MH sebagai Hakim Ketua, MICHAEL L.Y.S. NUGROHO, SH dan NURLELY, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari SENIN tanggal 12 November 2012 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota yang dibantu oleh THEODORES HARINDAH, SH sebagai Panitera Pengganti yang dihadiri Kuasa Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II;

Hakim Anggota


MICHAEL L.Y.S. NUGROHO, SH


NURLELY, SH

Hakim Ketua


LISFER BERUTU, SH, MH

Panitera Pengganti


THEODORES IL, SH

Biaya – biaya :

- Biaya pendaftaran gugatan	: Rp.	30.000,00
- Biaya panggilan	: Rp.	400.000,00
- Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.	1.200.000,00
- Materai	: Rp.	6.000,00
- Redaksi	: Rp.	5.000,00
Jumlah	: Rp.	1.641.000,00