



PUTUSAN

Nomor : 34/Pdt.G/2012/PN.SBB

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Sumbawa Besar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SYAIFUDDIN TANKO FAKTI : Laki-laki, Umur ± 46 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. Air LANGGA No. 10, Gomong Mataram, Kota Mataram, Memberikan kuasa kepada : Ahmadul Kusasi, S.H., Advokad dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Cendrawasih Gang VIII No. 23 Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2012 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada tanggal 02 Oktober 2012, selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT** ;

MELAWAN

1. ASAD

: Pemilik UD Kartini, beralamat di Depan Rumah sakit Umum Daerah (RSUD) Sumbawa, yang selanjutnya disebut :----- **TERGUGAT I** ;

2. AHMAD

: Beralamat di Komlek Pertokoan Galak Jango, Kios No. 34 Sumbawa, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, yang selanjutnya disebut :----- **TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 34/Pen.Pdt.G/2012/PN.SBB tanggal 11 Oktober



2012 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Setelah membaca Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tertanggal 15 Oktober 2012 tentang penetapan hari sidang pertama ;

Setelah membaca berkas perkara gugatan yang bersangkutan ;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Oktober 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar dengan register Nomor 34/Pdt.G/2012/PN.SBB telah menarik Tergugat I dan Tergugat II ke persidangan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar atas dasar gugatan sebagai berikut :

Tentang :

Kios lokal atau Ruko No. 22 di Komplek Pertokoan Galak jango Sumbawa, yang merupakan hak milik penggugat serta tidak mau mengembalikan kios lokal atau Ruko No. 13 oleh Tergugat I dan tergugat II yang terletak dipusat pertokoan Galak jango kelurahan seketeng, Kecamatan Sumbawa;

SEBAB-SEBAB YURIDIS HINGGA TIMBULNYA GUGATAN :

1. Bahwa pada tahun 2010 Penggugat mendapat Hak atau Kuasa untuk menjual kepada pihak /orang lain termasuk untuk menjual kepada diri penerima kuasa sendiri dan/atau keluarganya dari pemilik Ruko yang bernama Jamal Buyung sesuai dengan Surat Kuasa Untuk Menjual dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah EDDY HERMANSYAH, S.H. beralamat di Jalan Penjanggik Shopping Centre (Garden House) Mataram dengan Turunan Akta Nomor: 12 tanggal 07 Agustus 2010 ;
2. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Kuasa Menjual tersebut tercatat yang dijual yaitu: Antara lain sebuah bangunan Toko sebanyak 10 Lokal, .yang terbuat dari dinding tembok, beratap betong lantai



semen, lantai I kavling 6,7,8,12,13,14,15,17,18 dan 22 dengan harga per-Ruko sebesar Rp. 25.000.000,00.- (dua puluh lima juta rupiah) ;

3. Bahwa dengan demikian pada tahun 2010 itu pula Penggugat selaku penerima kuasa untuk menjual sesuai dengan isi surat kuasa tersebut berhak untuk membeli sendiri Ruko yang dikuasakan untuk dijual, sehingga berdasarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 07 Agustus 2010 dengan Aktra Nomor : 11 Penggugat telah membeli dari Jamal Buyung Ruko sebanyak 10 Lokal lantai I kavling 6,7,8,12,13,14,15,17,18, dan 22 dengan harga sesuai kesepakatan per-Ruko sebesar Rp. 25.000.000,00.- (dua puluh lima juta rupiah) sehingga seharusnya secara keseluruhan Ruko yang telah dibeli tersebut berada dalam penguasaan Penggugat ;
4. Bahwa kemudian setelah Penggugat telah membeli Ruko lantai I tersebut dan memberitahukan kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II bahwa Ruko Nomor 13 dan 22 adalah sudah dibeli oleh Penggugat dan mohon kepada Tergugat I dan II untuk segera keluar karena akan difungsikan atau dimanfaatkan oleh Penggugat, akan tetapi sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak mau keluar dan tidak menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik ;
5. Bahwa pada saat sebelum Ruko tersebut dibeli oleh Penggugat terlebih dahulu diberitahukan kepada Tergugat karena sebelumnya Tergugat pernah menyewah Ruko No. 22 dan No. 13 dan pada saat itu Tergugat menjawab Penggugat jika nanti Kamu telah membelinya maka saya akan membayar sewa pada kamu, akan tetapi setelah dibeli sampai sekarang Ruko No. 22 tidak dibayar sewanya dan Ruko No. 13 tetap dibayar akan tetapi Penggugat akan memanfaatkan sendiri dan Tergugat II tidak mau berhenti untuk menyewahnya ;
6. Bahwa atas Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau keluar dari Ruko No. 22 dan tidak membayar sewanya sebesar Rp. 2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per Tahun, bahkan sekarang Penggugat melihat bahwa Ruko No. 22 telah dijebol oleh Tergugat I dan II, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan Hukum ;



7. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap penjabolan Ruko No. 22 oleh Penggugat sudah melakukan peneguran akan tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
8. Bahwa untuk Ruko Nomor 13 Penggugat telah meminta kepada Para Tergugat untuk berhenti menyewanya karena akan dimanfaatkan oleh Penggugat, akan tetapi para Tergugat tetap ngotot untuk membayar sewanya, maka melalui Gugatan ini mohon untuk menghentikan penyewaan kepada para Tergugat terhadap Ruko Nomor 13 tersebut karena segera dimanfaatkan oleh Penggugat ;
9. Bahwa dengan berbagai cara Penggugat tempuh akan tetapi Para Tergugat tidak ada etikat baik untuk mengembalikan Ruko No. 22 dengan uang sewanya sebesar Rp. 2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per tahun tidak dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta Para Tergugat tidak mau berhenti untuk menyewa Ruko No. 13 maka terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar untuk menghentikan perbuatan para Tergugat;
10. Mohon agar terhadap obyek sengketa untuk dilakukan Sita Jaminan (CB) karena Penggugat khawatir selama terjadinya proses persidangan ini Tergugat I dan Tergugat II menyewakan atau memindah tangankan obyek sengketa kepada pihak lain

MAKA :

Berdasarkan sebab-sebab hingga timbulnya gugatan di atas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sumbawa Besar berkenan untuk menerima memeriksa serta mengadili perkara ini dan berkenan pula menjatuhkan keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMER:

1. Menerima serta mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Ruko No. 22 serta uang sewanya sejak dibeli oleh Penggugat tahun 2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai sekarang sebesar Rp. 7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk berhenti menyewakan Ruko No. 13 karena segera akan dimanfaatkan oleh Penggugat sendiri;
4. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjebol atau merusak Ruko No. 22 dan tidak mau menyerahkan serta tidak membayar sewa kepada Penggugat adalah perbuatan melawan Hukum ;
5. Menghukum Tergugat I dan tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak atau menguasai obyek sengketa untuk mengembalikan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan Alat Negara;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan (CB) yang telah diletakkan adalah sah dan berharga ;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun tergugat melakukan Banding, kasasi maupun mengadakan upaya hukum lainnya ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER :

Memberikan putusan lain yang dianggap patut dan layak sesuai dengan rasa keadilan ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan kedua belah pihak datang menghadap, Penggugat diwakili oleh kuasanya bernama Ahmadul Kusasi, S.H., Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya Harmono, S.H., Advokat/Pengacara, berkantor di Jalan Sultan Kaharuddin, Kelurahan Brang Bara, Kecamatan Sumbawa, Kab. Sumbawa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Oktober 2012, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa

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

Besar dengan register nomor : 95/SK.HK/PDT/2012/PN-SBB, pada tanggal 23 Oktober 2012 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum memulai acara pemeriksaan perkara di persidangan, berdasarkan pasal 154 ayat (1) Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg) serta peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2008, telah melakukan upaya perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dengan menunjuk Hakim Mediator Ery Acoka Bharata, S.H.,S.E.,M.M. untuk melakukan mediasi pada kedua belah pihak berdasarkan penetapan tanggal 23 Oktober 2012 Nomor : 34/ Pen.Pdt.G/2012/PN-SBB ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim mediator tanggal 21 November 2012, yang intinya bahwa setelah diusahakan perdamaian oleh Mediator, kedua belah pihak tidak mau menyelesaikan perkara melalui perdamaian, dan tetap melanjutkan perkaranya sampai dengan dijatuhkannya putusan ;

Menimbang, bahwa karena perdamaian tidak tercapai, maka pemeriksaan dimulai dengan membacakan gugatan yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 10 Januari 2013 secara tertulis yang dibacakan pada persidangan tanggal 10 Januari 2013, sebagaimana berikut :

DALAM EKSEPSI

A. Tentang Obyek Sengketa ;

Bahwa apabila diteliti dan dipelajari dengan cermat obyek sengketa yang digugat Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam surat gugatan, ternyata tidak jelas, tidak diuraikan secara rinci baik luas dan batas-batasnya terhadap obyek sengketa yang digugat dalam perkara ini dan untuk jelasnya Tergugat I dan Tergugat II akan uraikan sebagai berikut :

1. Dalam surat gugatan didalilkan obyek sengketa yang digugat tentang kios lokal atau Ruko Nomor 22 dikomplek pertokoan Galak Jango Sumbawa yang merupakan hak milik Penggugat serta tidak mau mengembalikan kios lokal atau Ruko Nomor 13 oleh Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang terletak dipusat pertokoan Galak Jango Kelurahan Seketeng, Kecamatan Sumbawa ;

- Obyek sengketa yang digugat tersebut, baik kios lokal atau Ruko Nomor 22 dan Nomor 13 masing-masing obyek sengketa tersebut tidak disebutkan dengan pasti, berapa luas masing-masing yung digugat tersebut serta tidak pula disebutkan batas masing-masing dari kedua obyek sengketa yang digugat tersebut ;
- Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka sudah jelas dan pasti obyek sengketa yang digugat tersebut terdapat suatu kekaburan, baik luas dan batas-batasnya. maka seharusnya surat gugatan yang demikian tidak dapat diterima, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149/SIP/1975, Gugat Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Obyek sengketa yang digugat Penggugat berupa kios lokal atau Ruko Nomor 22 dan Nomor 13 didalilkan merupakan hak milik Penggugat, namun oleh Penggugat didalam surat gugatannya tidak disebutkan/diuraikan secara jelas tentang bukti pemilikan haknya apakah berupa sertifikat hak milik ataukah bukti surat lainnya hal tersebut sama sekali tidak diuraikan secara jelas didalam surat gugatannya ;

- Bahwa dengan tidak disebutkan/diuraikan secara jelas bukti pemilikan hak terhadap obyek sengketa yang digugat tersebut, maka jelaslah surat gugatan yang demikian tidak sempurna, terdapat cacat yuridis dan surat gugatan seperti itu patut untuk tidak dapat diterima ;

B. Tentang Subyek Hukum

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sumbawa Besar terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II semata-mata hanya berdasarkan pada Akta Nomor 11 Tentang Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 12 Tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat pada tanggal 07 Agustus 2010 dihadapan Notaris Eddy Hermansyah,SH ;

Kedua Akta yang dibuat dihadapan Notaris tersebut semata-mata hanya berdua antara saudara Jamal Buyung dengan saudara



Syaifuddin Tanko Fakti (Penggugat Asli) dan tidak ada hubungan hukum atau tidak ada keterkaitan sama sekali dengan diri Tergugat I maupun dengan Tergugat II .- Kedua Akta yang dibuat tersebut mengikat dan berlaku bagi para pihak yang membuatnya dan tidak mengikat untuk pihak ketiga, sehingga dengan demikian saudara Syaifuddin Tanko Fakti selaku Penggugat Prinsipal menggugat Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya, jelaslah bukan selaku subyek hukum yang berhak maka oleh karena itu surat gugatan yang demikian terdapat cacat yuridis dan patutlah untuk tidak dapat diterima ;

2. Bahwa Akta Nomor 11 Tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 12 Tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat pada tanggal 07 Agustus 2010 dihadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH tidaklah berarti obyek yang tercantum dalam akte tersebut langsung beralih menjadi hak milik sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat didalam surat gugatannya.- Seseorang baru dapat dikatakan sebagai pemilik dari suatu benda tidak bergerak, apabila telah dibuatkan Akta tersendiri berupa Akte peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan dihadapan seorang Notaris sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat didalam surat gugatannya ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka jelaslah subyek hukum selaku Penggugat dalam perkara ini tidaklah mempunyai kewenangan atau hak mengajukan gugatan dalam perkara ini, maka oleh karena itu surat gugatan yang demikian terdapat cacat yuridis dan patut untuk tidak dapat diterima ;

C. Gugatan Penggugat Kabur

Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 8 Oktober 2012, yang tercantum dalam perkara perdata Nomor 34/Pdt.G/2012/PN-SBB setelah diteliti dan diperlajari dengan cernat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur, tidak jelas hal tersebut oleh karena uraian posita / dalil-dalil gugatan satu dan lainnya serta petitum yang dimohonkan sebagaimana yang termuat dalam surat gugatannya temyata tidak bersesuaian, saling bertolak belakang dan untuk jelasnya Tergugat I dan Tergugat II akan uraikan sebagai berikut :



Posita gugatan yang tercantum pada point 6 didalilkan oleh Penggugat ... , Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau keluar dari Ruko Nomor 22 dan tidak membayar sewanya sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) pertahun, bahkan sekarang Penggugat melihat bahwa Ruko Nomor 22 telah dijebol oleh Tergugat I dan II, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;

Demikian pula selanjutnya petitum gugatan yang tercantum pada point 4 ... , Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjebol atau merusak Ruko Nomor 22 dan tidak mau menyerahkan serta tidak membayar kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

Berdasarkan uraian dan fakta yang dikemukakan tersebut diatas, ternyata Penggugat dalam membuat dan menyusun surat gugatannya tidak dapat membedakan, memisahkan antara perbuatan hukum yang ingkar janji/wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, namun oleh Penggugat perbuatan tersebut dianggap sama dan diajukan secara bersamaan dalam satu surat gugatan ;

Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau keluar dari Ruko Nomor 22 serta tidak membayar sewanya, jelas hal tersebut merupakan suatu perbuatan yang ingkar janji / wanprestasi dan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya.- Maka seharusnya menurut aturan hukum yang berlaku, bahwa perbuatan hukum yang ingkar janji/wanprestasi haruslah diajukan secara tersendiri, terpisah dengan gugatan perbuatan melawan hukum dan tidaklah dijadikan satu / digabung menjadi satu surat gugatan.- Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan yang timbul untuk diperiksa dalam perkara ini tidak jelas dan terdapat suatu kekaburan, apakah tentang perjanjian sewa menyewa ataukah tentang perbuatan melawan hukum ;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, jelaslah surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut terdapat suatu kekaburan / tidak jelas dan cacat yuridis dan surat gugatan seperti itu patut untuk tidak dapat diterima ;



Berdasarkan uraian yang Tergugat I dan Tergugat II kemukakan tersebut diatas, maka oleh karena itu melalui eksepsi ini Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Primair

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar

- Dan atau memberikan putusan lain yang seadil-adilnya;

Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka jawaban Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok perkara sebagai berikut ;

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II dan jawaban dalam pokok perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil eksepsi tersebut diatas ;
2. Bahwa terhadap dalil/uraian posita gugatan yang tercantum pada point 1 sampai dengan point 3, kami selaku Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah tahu karena tidak ada relevansinya/tidak ada hubungan hukumnya dengan diri kami selaku Tergugat I dan Tergugat II dan apa yang diperbuat dihadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH anantara Penggugat dengan saudara Jamal Buyung, itu adalah urusan mereka dan mengikat bagi mereka berdua selaku pembuat perjanjian dan tidaklah mengikat bagi pihak ketiga, maka oleh karena itu kami selaku Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu untuk mengomentarnya ;



3. Bahwa sebelum lebih jauh mengomentari, memberikan tanggapan, sanggahan terhadap dalil-dalil I posita gugatan lainnya, kami selaku Tergugat I dan Tergugat II kiranya memandang perlu untuk mengutarakan bagaimana kedudukan yang sebenarnya terhadap pokok permasalahan dalam perkara ini demi untuk mendapatkan suatu gambaran yang jelas bagi Majelis Hakim didalam memeriksa dan memutus perkara ini, sebab dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tidaklah seluruhnya benar dan untuk jelasnya kami selaku Tergugat I dan Tergugat II akan uraikan sebagai berikut ;

Menurut keterangan saudara Ikhlasnuddin bahwa ia telah membeli sebuah kios-kios yang dibeli tersebut merupakan penggabungan dari kios nomor 34 dan 22 yang terletak dikomplek pertokoan Galak Jango, Kelurahan Seketeng, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, dari Ibu Anisah yang pembayarannya tunai, langsung ditransfer melalui Bank kerekening Ibu Anisah yang bertempat tinggal/berdomisili di Jakarta.- Bahwa meskipun telah dibayar lunas oleh saudara Ikhlasnuddin namun pada saat itu belum dibuatkan akte peralihan haknya karena masing-masing pihak sama-sama sibuk, banyak pekerjaan yang harus diselesaikan dan disamping itu pula pihak penjual (ibu Anisah) berdomisili/ bertempat tinggal di Jakarta, maka atas kesepakatan bersama untuk proses peralihan haknya ditangguhkan sementara dan akan dibuat menyusul dikemudian hari. Kesepakatan tersebut terjadi oleh karena keduanya sudah lama saling kenal, sama sama pekerjaannya wiraswasta saling percaya mempercayai sehingga tidak mungkin akan timbul permasalahan dikemudian hari ;

Bahwa saudara Ikhlasnuddin yakin dan berani membeli sebuah kios yang merupakan penggabungan dari kios nomor 34 dan 22 tersebut oleh karena ia tahu persis bahwa ibu Anisah sebagai pemilik dari kios tersebut yang diperoleh dengan cara jual beli dari saudara Jamal Buyung dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Drs. Nadi Husain pada tahun 1985 ;

Bahwa setelah beberapa tahun lamanya kios tersebut dipergunakan sebagai tempat usaha selanjutnya dalam tahun



2004, kios tersebut oleh saudara Ikhlasnuddin ditawarkan untuk dijual kepada Tergugat I dan Tergugat I pada saat itu menjawab "Berkenan juga untuk memiliki kios dikomplek pertokoan Galak Jango untuk tempat usaha jika tempatnya strategis dan harganya cocok", Beberapa hari kemudian, selanjutnya Tergugat I bersama dengan saudara Ikhlasnuddin pergi melihat secara langsung kios yang hendak dijual dan ternyata menurut Tergugat I, tempatnya layak dan cocok untuk tempat usaha .Setelah terjadi tawar menawar penjualan kios tersebut akhirnya disepakati dengan harga Rp.70,000,000,- (Tujuh puluh juta rupiah) tidak dibayar kontan, namun dapat dicicil dan harus dilunasi dalam tahun 2004. Pada saat terjadi transaksi tersebut dijelaskan pula oleh Penjual / saudara Ikhlasnuddin bahwa sertifikat kios tersebut masih tercantum atas nama Ibu Anisah , belum dibalik nama dan untuk meyakinkan hal tersebut selanjutnya saudara Ikhlasnuddin / penjual menghubungi via telepon ibu Anisah yang berada di Jakarta dan ternyata yang bersangkutan memang benar kios tersebut masih tercantum atas namanya yang telah dibeli oleh saudara Ikhlasnuddin .Bahwa setelah mendengar penjelasan tersebut akhirnya Tergugat I menyetujui pembelian kios tersebut dengan syarat-syarat sebagaimana tersebut diatas dan selanjutnya oleh tergugat I dibayar secara cicil berkali-kali dan kios tersebut kios tersebut dapat dilunasi dalam tahun 2004 ;

Bahwa oleh karena kios tersebut telah dapat dilunasi pembayarannya dalam tahun 2004, selanjutnya oleh Tergugat I pada tahun 2005 mengurus bukti peralihan haknya dan oleh Penjual / saudara Ikhlasnuddin pada saat itu hanya diberikan sertifikat kios nomor 34 sedangkan nomor 22 belum bisa diberikan karena pada saat pindah rumah lupa tempat penyimpanannya. Bahwa oleh karena yang diberikan sertifikat hak milik kavling kios nomor 34 selanjutnya oleh Tergugat I diurus bukti peralihan hak dihadapan PPAT Muhammad Ikhwan Ismail, SH dan kini tertifikat tersebut telah tercantum atas nama Tergugat I sedangkan untuk sertifikat kavling nomor 22 belum diurus peralihan haknya namun tetap dikuasai, ditempati oleh tergugat I sebagai hak miliknya



sampai dengan saat ini. Selama kios tersebut dibeli oleh Tergugat I dari saudara Ikhlas sejak itu dikuasai, ditempati tempat berusaha Tergugat I dan selama itu tidak ada orang /pihak yang berkeberatan kecuali baru baru ini diajukan permasalahan, gugatan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Sumbawa Besar ;

Bahwa adapun terhadap kios nomor 13, memang benar Tergugat II menyewa dan selalu membayar sewa sesuai dengan kesepakatan sepanjang Tergugat II mampu untuk membayarnya. Kesepakatan tersebut yang disepakati secara lisan antara Tergugat II dengan karyawan Penggugat. Selama Tergugat II menyewa tidak pernah melakukan tunggakan apapun karena Tergugat II mampu dan sanggup untuk membayar . Sedangkan tetangga tempat Tergugat II berusaha, masih banyak yang tidak membayar sewa, tetapi mengapa Penggugat saja yang diperlakukan seperti ini, mengapa yang lainnya tidak diperlakukan seperti Tergugat II . Namun yang jelas dan pasti Penggugat mendalilkan bahwa kios tersebut merupakan miliknya masih sangat disangsikan kebenarannya dan jika hal tersebut benar milik dari Penggugat silakan nantinya pihak penggugat membuktikan dihadapan persidangan yang mulia ini ;

4. Berdasarkan uraian jawaban yang Tergugat I dan Tergugat II kemukakan pada point 3 tersebut diatas. Maka posita gugatan yang menyatakan bahwa kios atau ruko nomor 22 sudah dibeli oleh Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam surat gugatan, hal tersebut sama sekali tidak benar dan silakan Penggugat membuktikan dihadapan persidangan yang mulia ini, jika benar ruko tersebut dibeli oleh Penggugat. Menurut sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat II bahwa kios nomor 22 tersebut telah dijual oleh saudara Jamal Buyung pada tahun 1985, dan bukan merupakan hak milik lagi dari saudara Jamal Buyung sehingga dengan demikian surat perjanjian ikatan jual beli dan surat kuasa untuk menjual sebagaimana yang dikemukakan Penggugat tersebut tidak benar dan patut disangsikan kebenarannya. Namun yang jelas dan pasti kios nomor 22 berantai satu dikomplek pertokoan Galak Jango tersebut milik



Tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli sebagaimana yang telah diuraikan pada jawaban nomor 3 tersebut diatas ;

Demikian pula selanjutnya sama sekali tidak benar bahwa kios atau ruko nomor 22 tersebut disewa oleh Tergugat I dan Tergugat II. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah merasa menyewa kios nomor 22 tersebut, namun yang benar kios nomor 22 tersebut milik dari Tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli sebagaimana yang telah kami kemukakan pada jawaban nomor 3 tersebut diatas. Berdasarkan hal tersebut maka posita gugatan yang didalilkan oleh Penggugat kami selaku Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa terima dengan baik karena apa yang didalilkan tersebut sama sekali tidak benar ;

Adapun terhadap kios nomor 13 adalah benar disewa oleh Tergugat II bukan oleh Tergugat I. Kios tersebut tetap dibayar dan tidak pernah nunggak dan selalu dibayar lewat karyawan Penggugat. Sesuai dengan kesepakatan dengan karyawan Penggugat, bahwa selama mampu membayar uang sewa selama itu bisa ditempati.- Selama Tergugat II menempati kios nomor 13 sebagai tempat usaha, tidak pernah Tergugat II menunggak untuk tidak membayar, maka oleh karena itu tuntutan penggugat tidak membayar uang sewa, hal tersebut sama sekali tidak benar ;

Berdasarkan uraian dan tanggapan yang telah Tergugat I dan Tergugat II kemukakan tersebut diatas, maka permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam surat gugatan patutlah untuk dikesampingkan/ tidak dikabulkan karena obyek sengketa yang digugat tersebut bukanlah hak milik dari Penggugat ;

5. Bahwa terhadap posita gugatan lainnya setelah Tergugat I dan Tergugat II mempelajari dengan cermat ternyata tidak perlu untuk ditanggapi karena apa yang didalilkan tersebut telah terjawab pada keseluruhan jawaban, tanggapan tersebut diatas, maka oleh karena itu silakan Penggugat mempelajarinya sendiri sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas,



Berdasarkan alasan-alasan yang Tergugat I dan Tergugat II kemukakan tersebut diatas, maka dengan perantaraan ini Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan unfuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya, tidak dapat diterima.
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

- Dan atau memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 15 Januari 2013 kemudian Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 22 Januari 2013, dan selengkapnyanya terlampir dalam berkas berita acara pemeriksaan persidangan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut di bawah ini :

1. Foto copy 1 (satu) eksemplar **Sertifikat Hak Milik No. 707** Gambar Situasi No. 21/1986 Surat Ukur No. 21 tahun 1986,, yang diberi tanda P - 1 ;
2. Foto copy 1 (satu) eksemplar **Turunan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli** Nomor 11 tanggal 7 Agustus 2010, yang diberi tanda P - 2 ;
3. Foto copy 1 (satu) eksemplar **Turunan Akta Kuasa Untuk Menjual** Nomor 12 tanggal 7 Agustus 2010, yang diberi tanda P - 3 ;



4. Foto copy 1 (satu) eksemplar **Turunan Akta Pernyataan** Nomor . 09 tanggal 7 Agustus 2010, yang diberi tanda P - 4 ;
5. Foto copy 1 (satu) lembar **Surat Izin Mendirikan Bangunan** No. 59/62/8-09 dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumbawa, yang diberi tanda P - 5 ;
6. Foto copy 1 (satu) lembar **Surat Pengalihan Hak Milik** No. 22/MH/LS/III/2011 dari dari Direktur PT.Lambang Sejati (Jamal Buyung), yang diberi tanda P - 6 ;
7. Foto copy 1 (satu) lembar **Surat Pernyataan** tertanggal 19 Nopember 2011 dari dari Direktur PT.Lambang Sejati (Jamal Buyung), yang diberi tanda P - 7 ;
8. Foto copy 1 (satu) eksemplar **Sertifikat Hak Milik No. 707** Gambar Sitruasi No. 21/1986 Surat Ukur No. 21 tahun 1986, yang diberi tanda P - 8 ;

Menimbang, bahwa foto kopi bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan sudah pula dibubuhi meterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi SAHABUDDIN, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengetahui kedua belah pihak ini berperkara/ bersengketa masalah tanah ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai pegawai Staf Notaris pegawai Notaris Edi Hermansyah yang berkantor di Mataram, saksi bekerja sejak tahun 1995 di kantor Notaris tersebut, sampai dengan sekarang;
- Bahwa masalah antara mereka sehingga berperkara sekarang ini Masalah gedung Ruko ;
- Bahwa saksi tidak tahu gedung Ruko yang dimaksud, saksi tidak pernah datang ke gedung Ruko yang dimaksud dalam perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu dalam perkara ini, hanya menyaksikan tentang tanda tangan dan baru sekarang ini saksi tahu masalah perkara mereka yaitu masalah Ruko ;
- Bahwa saksi pernah membuat Akta yang berhubungan dengan Ruko yang disengketakan ini ;
 - Bahwa kapan Akta tersebut dibuat saksi tidak ingat tahunnya ;
- Bahwa Akta yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dibuat di Kantor Notaris Edi Hermansyah Akta jual beli ;
- Bahwa yang membawa kelengkapan surat untuk pembuatan Akta yang berkaitan dengan Ruko tersebut adalah pegawainya pak Jamal Buyung;
- Bahwa saksi tidak ingat nama pegawai Jamal Buyung yang membawa surat untuk kelengkapan pembuatan akta tersebut;
- Bahwa yang membuat atau mengetik adalah staf lain di Kantor Notaris ;
- Bahwa dalam Akta tersebut saksi bertindak sebagai saksi dan ada tanda tangan saksi ;
- Bahwa saksi tidak ingat isi lengkap dalam Akta tersebut, cuma pernah dibaca dan itu adalah akta jual beli ;
- Bahwa Obyek yang dijual belikan itu berupa adalah berupa bangunan Ruko ;
- Bahwa mengenai nilai jualnya saksi tidak ingat ;
- Bahwa yang hadir pada waktu itu pembacaan Akta tersebut hadir pak Jamal Buyung dengan pak Syaifuddin Tanko serta saksi sebagai saksi;
- Bahwa saksi masih ingat Jamal Buyung datang menghadap ke kantor Notaris Edi Hermansyah cuma sekali saja dia datang yaitu pada waktu tanda tangan Akta jual beli ;
- Bahwa pada waktu pak Jamal Buyung datang untuk mengurus Akta Jual Beli tersebut, ia datang untuk mengurus Akta untuk menjual Ruko ;
- Bahwa Gedung Ruko yang dijualbelikan oleh pak Jamal Buyung hanya yang sesuai dengan yang ada di Akta Jual Beli tersebut ;

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)



- Bahwa yang membaca akta tersebut setelah dibuat ia sendiri pak Jamal Buyung yang membaca dan baru kemudian menandatangani, dibaca dulu baru ditanda tangan ;
- Bahwa dasar buat surat jual beli syaratnya harus ada sertifikatnya;
- Bahwa Serifikat yang diajukan oleh pegawai Jamal Buyung, Sertifikatnya atas nama pak Jamal Buyung ;
- Bahwa saksi tidak ingat pak Jamal Buyung ada membawa semua sertifikat yang akan dibuat akta termasuk Ruko Nomor 22, tapi kalau sudah ada nama dalam sertifikat berarti sudah benar ;
- Bahwa saksi membuat akta tersebut berdasarkan apa yang dituangkan dalam surat permohonannya itulah yang dibuat dalam Akta;
- Bahwa mengenai isi lengkap dalam Sertifikat saksi tidak ingat dan apa yang ada dalam Akta, itu yang saksi tahu ;
- Bahwa saksi sebelumnya pernah membuat Akta semacam ini yang berkaitan dengan pengurusan Ruko tapi saksi tidak ingat waktunya ;
- Bahwa Jamal Buyung dan Syaifuddin Tanko datang ke kantor Notaris sekali pada waktu tanda tangan itu saja, mereka datang hanya khusus Akta itu saja;
- Bahwa Hakim ketua majelis memperlihatkan kepada saksi Bukti P. (Akta Pengikatan Jual Beli) mengenai tanda tangan yang ada di akta tersebut dan saksi membenarkan tanda tangan tersebut adalah tanda tangan saksi ;
- Atas keterangan saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **SAKSI PARID**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2010 ;
- Bahwa saksi bekerja diusaha pakaian di Dompu ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sehubungan dengan perkara ini, saksi tahu yang disengketakan adalah Ruko Lokal No.22 di Pertokoan Galak Jango Sumbawa ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Kavling No.34 dan 22 bagian timur dan barat masing masing ada pintu, tengah tengahnya ada tembok mati ;
- Bahwa saksi terakhir melihat pada waktu itu tahun 1999 / 2010 masih ada batasannya ;
- Bahwa saksi pernah melihat lagi Ruko tersebut semenjak kemarin ke Sumbawa, baru saksi lihat sudah jebol tembok matinya;
- Bahwa terakhir saksi melihat tembok matinya sejak kemarin ;
- Bahwa saksi tahu soal ruko tersebut karena dulu pernah bersekolah di sumbawa, saksi tamat sekolah SMA di Sumbawa tahun 2001 ;
- Bahwa saksi lahir tahun 1973 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Ruko No. 22 itu yang disengketakan dan Ruko itu yang saksi tahu;
- Bahwa Ruko Nomor 22 itu berbatasan dengan Ruko No.13 dan Ruko 12, dan Ruko No. 22 dengan Ruko No. 13 ada lorong berupa gang, berhadapan ;
- Bahwa kalau Ruko yang ada sekatnya berhadapan dengan Ruko No. 33 ;
- Bahwa Ruko Kavling No.22 itu bagian timur berhadapan dengan Ruko No. 33 yang berada di sebelah Barat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Ruko Nomor 22 itu milik Syaifuddin Tanko dari membeli;
- Bahwa kalau Ruko Nomor 13 itu milik Saifuddin Tanko ;
- Bahwa Ruko Nomor 33 saksi kurang kenal pemiliknya;
- Bahwa Ruko Nomor 22 dengan Ruko No. 23 ada sekatnya;
- Bahwa terakhir kali saksi lihat keadaan Ruko tersebut tahun 2007 dan setelah itu saksi tidak lihat lagi dan baru sidang ini saksi lihat;
- Bahwa Ruko No. 22 diperoleh oleh Saifuddin Tanko di beli dari pak Jamal Buyung;

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)



- Bahwa kapan belinya saksi tidak tahu, saksi cuma dengar dan yang disampaikan ke saksi adalah pak Jamal Buyung ;
- Bahwa saksi tahu karena mendengar percakapan pak Jamal Buyung dengan pak Syaifuddin Tanko;
- Bahwa kapan dan dimana saksi mendengarnya itu saksi lupa tahun berapa dan dimana saksi lupa, saat itu saksi mendengar dan langsung berangkat ke Dompu. dan saksi dengar sudah dibayar ;
- Bahwa saksi tidak ingat, tahun berapa Ruko tersebut dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa Ruko yang dijual belikan antara pak. Jamal Buyung dengan pak. Syaifuddin Tanko saksi tidak tahu pasti jumlahnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu sebabnya kenapa Ruko Nomor 22 dan Nomor 34 dijebol;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dijebol tembok Ruko No. 34 dan Ruko No. 22;
- Kapan kalau Ruko 22 dengan Ruko 34 dijebol saksi baru tahu 3 hari yang lalu sejak saksi datang ke Sumbawa;
- Bahwa itu Ruko No. 22 milik Penggugat, itu saksi tahu karena dengar cerita dari pak. Jamal Buyung dengan pak Syaifuddin Tanko di Sumbawa, itu saksi tidak ingat tahunnya;
- Bahwa Ruko Nomor 22 itu berbatasan dengan :
 - ⇒ Sebelah Utara dengan Lorong.
 - ⇒ Sebelah Timur dengan Gang.
 - ⇒ Sebelah Barat dengan Jalan.
 - ⇒ Sebelah Selatan dengan Tangga.
- Bahwa bukti Kavling Ruko No. 22 itu, bukti kepemilikannya tidak pernah saksi lihat dan belum pernah saksi lihat, ada kwitansi tapi tidak pernah saksi lihat ;
- Atas keterangan saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;



Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawaban/ bantahannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut di bawah ini :

1. Foto copy 1 (satu) eksemplar **Akta Jual Beli** No.08/IX/Sbwa/1986 Tanah Hak Milik, SKPT No. 326/1986, yang diberi tanda T - 1 ;
2. Foto copy 1 (satu) eksemplar **Akta Jual Beli** No. 98/. 2005, yang diberi tanda T - 2 ;
3. 1 (satu) eksemplar **Sertifikat Hak Milik No. 707** Surat Ukur No. 21/1986 Surat Ukur No. 21 tahun 1986, tertanggal April 2012, yang diberi tanda T - 3 ;

Menimbang, bahwa foto kopi bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I tersebut setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan sudah pula dibubuhi meterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, pihak Tergugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut :

1. **SAKSI IKLASNUDDIN JAMAL**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tahu masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu masalah Ruko di Pertokoan Galak Jango, Jalan Setia Budi Sumbawa Besar ;
 - Bahwa Ruko yang dipermasalahkan itu Ruko yang saksi jual kepada Pak. Asad. (Tergugat I) ;
 - Bahwa awalnya saksi menjual Ruko yang dipermasalahkan tersebut saksi sebelumnya ada menyewa Ruko di Blok lantai atas, kemudian sekitar tahun 1995 saksi beli ke Ibu Anisa Ruko blok No. 34 dan Blok No. 22 yang sekarang dipermasalahkan;
 - Bahwa saksi membeli dari Ibu Anisah dengan cara membayar lewat seorang pengusaha meubel di blok bawah tersebut karena ibu Anisa waktu itu berada di Jakarta;
 - Bahwa pada waktu transaksi Ruko tersebut Sertifikatnya tidak ada kemudian saksi mintakan sertifikatnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ruko blok No. 34 dengan Ruko Blok No. 22 setelah saksi beli Blok pembatasnya saksi bobol menjadi satu blok ;
- Bahwa setelah transaksi baru saksi mintakan sertifikatnya, dan karena saksi sibuk dengan pekerjaan, kemudian Ruko tersebut saksi jual kepada pak Asad ;
- Bahwa saksi menjual Ruko tersebut diatas tahun 1990an ;
- Bahwa pada saat jual belinya dengan pak Asad, transaksi jual belinya dibawah tangan, tidak dihadapan Notaris ;
- Bahwa dokumen jual belinya saksi serahkan semua dokumennya ke pak Asad dan dia yang mengurus sertifikatnya;
- Bahwa yang jadi permasalahan sekarang ini yaitu di Blok belakang atau blok No.22, padahal sebelum bermasalah Blok No.22 tersebut pernah saksi ditawarkan supaya dijual kepada dia Penggugat ;
- Bahwa saat saksi transaksi jual beli Ruko No.34 dan 22, ibu Anisah pada saat itu berada di Solo atau Jogja, saksi transaksi jual beli dengan suaminya ibu Anisah;
- Bahwa saksi lupa nama suaminya ibu Anisah, Ibu Anisa bertempat tinggal di BTN Bukit Permai ;
- Bahwa ada dibuat kwitansi jual beli dan sudah saksi serahkan ke pak Asad ;
- Bahwa waktu itu yang saksi beli Ruko Blok depan No.34 dan Ruko Blok belakang No. 22, jadi dua blok yang saksi beli ;
- Bahwa nilai jualnya Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per Blok, jadi 2(dua) Blok itu saksi beli dengan harga Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;
- Bahwa sekarang ini Blok depan No.34 sudah ada sertifikat sedangkan Blok belakang No.22 tidak ada sertifikatnya ;
- Bahwa pada waktu saksi melakukan transaksi jual beli 2 buah Ruko ibu Anisah, saksi berdua saja dengan suaminya ibu Anisah ;
- Bahwa saksi tidak mengenal ibu Anisah dan saksi beli kepada suaminya ibu Anisah;
- Bahwa kalau transaksi jual beli dengan pak. Asad transaksi jual belinya berdua saja dengan harga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima

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)



juta rupiah), sebelumnya saksi bicarakan harga kedua buah Ruko tersebut di rumah saksi bersama isterinya ;

- Bahwa Ruko tersebut saksi jual kepada pak Asad dibawah tangan, semua dokumennya saksi serahkan kepada pak. Asad ;
- Bahwa semua Blok Ruko disana awalnya milik pak Jamal Buyung, kemudian pak Jamal Buyung menjualnya ke pemilik Toko Doro Bata di Pertokoan Galak jango tesebut ;
- Bahwa Jamal Buyung tahu kalau saksi membeli Ruko tersebut dari ibu Anisah, pada waktu ibu Anisah menjual Ruko tersebut ke saksi, pak Jamal Buyung bilang ke saksi beli saja ;
- Bahwa Pak Jamal Buyung tahu kalau ibu Anisah menjual Ruko tersebut, dan dia dekat sama saksi, dia bilang beli aja, kemudian saksi kontak dengan pak jamal Buyung saksi bilang saksi beli 2 unit ;
- Bahwa Ruko Blok No. 22 itu, sertifikatnya sampai dengan hari ini belum ada, tapi pasti ada karena masih dalam proses ;
- Bahwa pak Jamal Buyung masih hidup, kalau pak. Jamal Buyung dijadikan saksi dalam perkara ini pasti dia akan mengatakan bahwa kedua Ruko tersebut saksi yang punya ;
- Bahwa memang kedua Ruko tersebut sudah ada tembok pembatasnya, setelah saksi beli kemudian Ruko tersebut saksi jebol, saksi jadikan satu unit ;
- Bahwa pada waktu Ruko No, 34 dan Ruko No. 22 dijebol tembok pembatasnya tidak ada yang keberatan, 10 (sepuluh) tahun tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa sampai hari ini saksi tidak pernah ketemu dengan ibu Anisah, tapi waktu Rukonya saksi beli dia berada di Solo dan tidak bisa hadir dan itu saksi komunikasi dengan dia lewat telepon ;
- Atas keterangan saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 18 Februari 2013 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap obyek sengketa dan diperoleh fakta sebagai berikut :

- Bahwa dari pengamatan Majelis Hakim bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo tidak sekaligus menjadi



tempat hunian/rumah, serta melihat dari ukurannya maka yang tepat untuk penyebutan selanjutnya atas objek sengketa ini adalah **Kios** ;

- Batas-batas **Kios Kavling Nomor .22** adalah sebagai berikut :

⇒ Sebelah Utara berbatasan dengan Kios Kavling No. 23 ;

⇒ Sebelah Timur berbatasan dengan Lorong ;

⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Lorong ;

⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan Kios Kavling No. 34.

- Bahwa-atas batas **Kios Kavling No. 13** adalah sebagai berikut :

⇒ Sebelah Utara berbatasan dengan Kios Kavling No. 12 ;

⇒ Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah kosong milik Penggugat;

⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Kios Kavling No. 14 milik Penggugat;

⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong ;

- Bahwa terhadap pengusaan obyek sengketa :

- Baik pihak Penggugat dan Tergugat menerangkan obyek sengketa saat ini dikuasai oleh para Tergugat I;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak masing-masing sepakat pada hasil pemeriksaan obyek sengketa tersebut untuk dijadikan dasar pemeriksaan perkara ini, selengkapny hasil pemeriksaan setempat sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan masing-masing sama tertanggal 24 April 2013;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum



dalam berita acara persidangan dianggap telah dicantumkan pula disini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak mohon putusan ;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa melalui Kuasanya Tergugat I dan II didalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang :

A. Mengenai Obyek Sengketa :

- Bahwa obyek sengketa yang digugat baik kios lokal atau Ruko Nomor : 22 dan Nomor : 13 masing-masing tidak disebutkan dengan pasti, berapa luas serta batas-batas dari kedua obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa atas obyek sengketa tersebut didalam gugatan tidak disebutkan/diuraikan secara jelas tentang bukti pemilikan haknya apakah berupa sertifikat hak milik ataukah bukti surat lainnya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka jelas dan pasti gugatan penggugat tersebut terdapat kekaburan ;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi mengenai obyek gugatan adalah kabur, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat telah menyebutkan secara jelas lokasi obyek sengketa, serta bila dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa, dimana para pihak saat itu telah menunjukkan batas-batas dan luas lokasi juga mengakui bahwa benar kios tersebutlah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, serta tidak terdapat perbedaan mengenai letak, batas dan luas obyek sengketa diantara para pihak.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tentang tidak disebutkan bukti pemilikannya oleh Penggugat dalam gugatan, Majelis menilai alasan yang dikemukakan oleh Tergugat tersebut telah masuk pada



materi pembuktian, yang harus dibuktikan nanti pada tahap pembuktian perkara ini ;

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi mengenai obyek gugatan kabur (tidak jelas) adalah tidak beralasan dan sepatutnya untuk ditolak ;

B. Mengenai Subyek Gugatan

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap diri Para Tergugat semata-mata hanya berdasarkan pada Akta Nomor 11 tentang Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 12 tentang kuasa untuk menjual dihadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH. kedua akta tersebut tidak ada hubungan atau tidak ada keterkaitan sama sekali dengan diri Para Tergugat, sehingga dengan demikian jelaslah Para Tergugat bukan selaku subjek hukum yang berhak, oleh karena itu surat gugatan yang demikian terdapat cacat yuridis dan patut untuk tidak diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I dan II mengenai salah Subyek yang dilibatkan dalam Gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa terhadap subyek yang disebutkan dalam gugatan Penggugat yaitu Para Tergugat telah menyewa obyek sengketa yakni Ruko nomor : 22 dan 13, sampai dengan setelah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 07 Agustus 2010 dengan Akta Nomor : 11, Penggugat telah membelinya dari Jamal Buyung. Setelah Penggugat membeli Ruko tersebut mohon kepada Para Tergugat untuk segera keluar karena akan difungsikan atau dimanfaatkan oleh Penggugat, akan tetapi sampai saat ini Para Tergugat tidak mau mau keluar dan tidak menyerahkan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian jelas terdapat keterkaitan antara subjek yang dilibatkan dalam perkara ini dimana Para Tergugat sampai dengan saat ini masih menguasai atas obyek sengketa ;

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi mengenai salah subyek yang ditarik dalam gugatan adalah tidak beralasan dan sepatutnya untuk ditolak ;

C. Gugatan penggugat kabur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau keluar dari Ruko Nomor 22 serta tidak membayar sewanya, jelas hal tersebut merupakan suatu perbuatan yang ingkar janji/wanprestasi dan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya. Maka seharusnya menurut aturan hukum yang berlaku, bahwa gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat digabung menjadi satu surat gugatan. Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan yang timbul untuk diperiksa dalam perkara ini tidak jelas dan terdapat suatu kekaburan, apakah tentang perjanjian sewa menyewa ataupun tentang perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut lebih lanjut dibawah ini :

Bahwa didalam surat gugatannya, Penggugat telah secara jelas mencantumkan pada posita point 1 sampai dengan 4 ;

Menimbang, bahwa dalam bukunya M. YAHYA HARAHAP, S.H., dengan judul Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika, pada halaman 456, menguraikan "Dalam Putusan MA No. 2686 K/Pdt/1985, menurut putusan tersebut, meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah PMH, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, namun gugatan dianggap tidak obscur libel".

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan putusan Mahkamah Agung tersebut diatas, dimana Majelis Hakim akan meluruskan dan menilai bahwa antara uraian posita Penggugat tersebut dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat, dimana yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam gugatan ini adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang tidak menyerahkan obyek sengketa setelah dibeli oleh Penggugat, hal ini dapat dilihat pada Petitum angka 2 yang berbunyi "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Ruko No. 22 serta uang sewanya sejak dibeli oleh Penggugat tahun 2010 sampai sekarang sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), adalah sebagai kerugian yang timbul sebagai akibat penguasaan Para

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)



Tergugat sejak dibeli oleh Penggugat sejak tahun 2010, apabila diperhitungkan kerugiannya sama dengan harga sewa tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menyatakan eksepsi Kuasa Tergugat I dan II untuk ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang ,bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dianggap sebagai bagian pertimbangan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan beberapa hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 2010 Penggugat mendapat Hak atau Kuasa untuk menjual kepada pihak /orang lain termasuk untuk menjual kepada diri penerima kuasa sendiri dan/atau keluarganya dari pemilik Ruko yang bernama Jamal Buyung sesuai dengan Surat Kuasa Untuk Menjual dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah EDDY HERMANSYAH, S.H. beralamat di Jalan Penjanggik Shopping Centre (Garden House) Mataram dengan Turunan Akta Nomor: 12 tanggal 07 Agustus 2010 ;
- Bahwa kemudian berdasarkan Surat Kuasa Menjual tersebut tercatat yang dijual yaitu: Antara lain sebuah bangunan Toko sebanyak 10 Lokal, yang terbuat dari dinding tembok, beratap betong lantai semen, lantai I kavling 6,7,8,12,13,14,15,17,18 dan 22 dengan harga per-Ruko sebesar Rp. 25.000.000,00.- (dua puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa dengan demikian pada tahun 2010 itu pula Penggugat selaku penerima kuasa untuk menjual sesuai dengan isi surat kuasa tersebut berhak untuk membeli sendiri Ruko yang dikuasakan untuk dijual, sehingga berdasarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 07 Agustus 2010 dengan Akta Nomor : 11 Penggugat telah membeli dari Jamal Buyung Ruko sebanyak 10 Lokal lantai I kavling 6,7,8,12,13,14,15,17,18, dan 22 dengan harga sesuai kesepakatan per-Ruko sebesar Rp. 25.000.000,00.- (dua puluh lima juta rupiah)



sehingga seharusnya secara keseluruhan Ruko yang telah dibeli tersebut berada dalam penguasaan Penggugat ;

- Bahwa kemudian setelah Penggugat telah membeli Ruko lantai I tersebut dan memberitahukan kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II bahwa Ruko Nomor 13 dan 22 adalah sudah dibeli oleh Penggugat dan mohon kepada Tergugat I dan II untuk segera keluar karena akan difungsikan atau dimanfaatkan oleh Penggugat, akan tetapi sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak mau keluar dan tidak menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik ;
- Bahwa dengan berbagai cara Penggugat tempuh akan tetapi Para Tergugat tidak ada etikat baik untuk mengembalikan Ruko No. 22 dengan uang sewanya sebesar Rp. 2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per tahun tidak dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta Para Tergugat tidak mau berhenti untuk menyewa Ruko No. 13 maka terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar untuk menghentikan perbuatan para Tergugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan II dalam Jawabannya telah mengungkapkan dalil bantahannya, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Ikhlasnuddin telah membeli sebuah kios merupakan penggabungan dari kios nomor 34 dan 22 yang terletak dikomplek pertokoan Galak Jango Kelurahan Seketeng Kecamatan Sumbawa Kabupaten Sumbawa dari Ibu Anisah yang bertempat tinggal di Jakarta. Bahwa meskipun telah dibayar lunas oleh saudara Ikhlasnuddin namun pada saat itu belum dibuatkan akta peralihannya, atas kesepakatan bersama untuk proses peralihan haknya ditangguhkan sementara dan akan dibuat menyusul dikemudian hari ;
- Bahwa saudara ikhlasnuddin yakin dan berani membeli sebuah kios yang merupakan penggabungan dari kios nomor 34 dan 22 tersebut oleh karena ia tahu persis bahwa ibu Anisah sebagai pemilik dari kios tersebut yang diperoleh dengan cara jual beli dari saudara Jamal



Buyung dihadapan Pejabat Akta Tanah (PPAT) Drs. Nadi Husain pada tahun 1985 ;

- Bahwa setelah beberapa tahun lamanya kios tersebut dipergunakan sebagai tempat usaha selanjutnya dalam tahun 2004, kios tersebut oleh saudara Ikhlasnuddin ditawarkan untuk dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II seharga Rp. 70.000.000,-. Pada saat terjadi transaksi tersebut dijelaskan pula oleh Penjual/saudara Ikhlasnuddin bahwa sertifikat kios tersebut masih tercantum atas nama Ibu Anisah, belum dibalik nama dan untuk meyakinkan hal tersebut saudara Ikhlasnuddin/penjual menghubungi via telepon Ibu Anisah di Jakarta. Bahwa setelah mendengar penjelasan tersebut akhirnya Tergugat I menyetujui pembelian kios tersebut secara di cicil dan baru dapat dilunasi dalam tahun 2004 ;
- Bahwa Tergugat I pada tahun 2005 mengurus bukti peralihan haknya dan oleh Penjual/saudara Ikhlasnuddin pada saat itu hanya diberikan sertifikat kios nomor 34 sedangkan nomor 22 belum bisa diberikan karena pada saat pindah rumah lupa tempat penyimpanannya. Selama kios tersebut dibeli oleh Tergugat I dari saudara Ikhlasnuddin sejak itu dikuasai, ditempati berusaha Tergugat I dan selama itu tidak ada orang/pihak yang berkeberatan kecuali baru-baru ini diajukan permasalahan, gugatan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Sumbawa Besar ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dibantah oleh pihak Tergugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 283 R.Bg, kepada pihak Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menghindari terjadinya ketidakjelasan obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis telah melaksanakan pemeriksaan setempat sebagaimana yang diatur dalam pasal 180 R.Bg dan SEMA nomor 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat ;

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim sebagaimana tersebut di atas akan dijadikan dasar dan acuan oleh Majelis Hakim dalam pemeriksaan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan surat bukti bertanda P.1 s/d P.8 serta 2 (dua) orang saksi, sedangkan pihak Para Tergugat untuk menguatkan



dalil-dalil bantahannya telah pula mengajukan surat bukti, Kuasa Tergugat I dan II surat bukti bertanda T.1 s/d T.3, serta bukti saksi sebanyak 1 (satu) orang saksi ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu yang harus dibuktikan oleh pihak penggugat adalah :

1. Apakah Kios pada kompleks pertokoan Galak Jango yaitu kios nomor 22 dan 13 adalah miliknya Penggugat yang dapat dari transaksi jual-beli pada tahun 2010;
2. Apakah perbuatan Para Tergugat yang menguasai obyek sengketa tersebut sah atau tidak, serta apakah perbuatan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ?

Menimbang, bahwa pihak Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat bertanda P.5 atas tanah dimana berdiri obyek sengketa yang telah diterbitkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 54/648-59 yang diajukan oleh pemilik asal obyek sengketa yaitu Jamal Buyung, sehingga berdiri komplek bangunan pertokoan Galak Jango dimana termasuk pula didalamnya Kios dengan lokal nomor 22 dan 13 yang kini menjadi obyek sengketa dari para pihak, sebagaimana tertera pada sertifikat hak milik No. 707 tanggal 16 September 1986 atas nama Jamal Buyung yang diuraikan dalam gambar situasi No. 21 / 1986 tanggal 16 Januari 1986 (bukti surat bertanda P.1 dan P.8). Bahwa kemudian berdasarkan bukti surat bertanda P.2 berupa Turunan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 07 Agustus 2010 dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eddy Hermansyah, S.H., menerangkan pihak kesatu (Jamal Buyung) mengikat diri untuk menjual kepada pihak kedua (Syaifuddin Tanko Fakti/Penggugat) yang menerangkan pula bersedia dan mengikat diri untuk membeli dari pihak kesatu, yaitu mengenai :

1. Sebuah bangunan Toko sebanyak 10 lokal, lantai I, Kavling 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18 dan 22 dengan harga per-ruko sebesar Rp. 25.000.000,00.- (dua puluh lima juta rupiah) ;
2. Sebuah bangunan dst ;

Bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat bertanda P.3 berupa Turunan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 07 Agustus 2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eddy Hermansyah, S.H., menerangkan Jamal Buyung memberi kuasa kepada Syaifuddin Tanko Fakti (Penggugat) untuk dan atas nama pemberi kuasa, guna menjual kepada pihak/orang lain termasuk untuk menjual kepada diri penerima kuasa sendiri dan/atau keluarganya, yaitu atas :

1. Sebuah bangunan Toko sebanyak 10 lokal, lantai I, Kavling 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18 dan 22 dengan harga per-ruko sebesar Rp. 25.000.000,00.- (dua puluh lima juta rupiah) ;
2. Sebuah bangunan dst ;

Bahwa selanjutnya bukti surat bertanda P.4 berupa Turunan Akta Pernyataan Nomor : 09 tanggal 07 Agustus 2010 dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eddy Hermansyah, S.H. menerangkan bahwa dengan Akta tertanggal 07 Agustus 2010 masing-masing Nomor : 11 dan 12 menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa terhitung sejak hari dan tanggal akta ini ditanda-tangani, maka semua apa yang diserahkan, dialihkan dan/atau dipindah-tangankan tersebut adalah merupakan hak serta keuntungan dari pihak pembeli (Syaifuddin Tanko Fakti/Penggugat) ;
2. Bahwa Jamal Buyung telah member kuasa penuh yang tidak dapat dicabut/dibatalkan serta tidak akan berakhir karena sebab apapun juga sebagaimana diatur menurut ketentuan Undang-Undang kepada Syaifuddin Tanko Fakti/Penggugat untuk mengurus dan menyelesaikan segala sesuatu yang berhubungan dengan semua apa yang diserahkan, dialihkan dan/atau dipindah-tangankan tersebut ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut diatas Penggugat telah pula menghadirkan bukti saksi yaitu saksi Syahabuddin menerangkan bahwa saksi bekerja sebagai staf dikantor notaris Eddy Hermansyah, S.H. pernah menjadi saksi yang ikut menanda-tangani Akta Jual Beli No. 11, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 dan Akta Pernyataan No. 9 masing-masing tertanggal 07 Agustus 2010, dimana melihat Jamal Buyung dan Syaifuddin Tanko Fakti/Penggugat datang menghadap dan menanda-tangani akta-akta tersebut. Bahwa selanjutnya saksi Penggugat bernama Farid menerangkan pernah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bekerja pada Penggugat pada tahun 2010 dimana saksi mengetahui bahwa Penggugat telah membeli Kios di kompleks pertokoan Galak Jango diantaranya Kios kavling nomor : 13 dan 22 lantai I dari Jamal Buyung, namun saksi tidak tahu dimana Penggugat dan Jamal Buyung melakukan transaksi jual beli tersebut. Selanjutnya saksi Farid menerangkan bahwa Kios nomor : 22 dengan Kios nomor : 34 terdapat sekat dari tembok dimana memiliki pintu masing-masing, sedangkan Kios nomor : 13 dengan Kios nomor : 34 dibatasi oleh gang ;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas berdasarkan bukti surat-surat tersebut yang bersesuaian juga dengan keterangan saksi-saksi penggugat bernama Syahabuddin dan Farid. Maka Majelis Hakim menilai peralihan hak milik atas objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan pemilik asalnya yaitu Jamal Buyung dilakukan dengan tata cara dan prosedur yang sesuai menurut hukum dimana dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu dengan Akta No. 11, No. 12 dan No. 9 masing-masing tertanggal 07 Agustus 2010 yang dibuat dan ditanda-tangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eddy Hermansyah, S.H.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat telah mampu membuktikan kepemilikannya atas objek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan dalil bantahan Para Tergugat sehubungan bahwa atas obyek sengketa yaitu bangunan Kios Nomor : 22 dan 34 adalah miliknya Para Tergugat yang dapat beli dari Ikhlasuddin dimana penggabungan Kios Nomor : 22 dan 34 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Para Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T.1 berupa Akta Jual-Beli No. 08/IX/Sbwa/1986 tanggal 06 September 1986 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Drs. Nadi Husai, menerangkan antara Jamal Buyung selaku Penjual dengan Anisah selaku Pembeli atas sebuah petak kios permanen lantai I No. 18 A. Selanjutnya Bukti Surat bertanda T.2 berupa Akta Jual - Beli Nomor : 98 / 2005

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

tanggal 16 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Ikhwan Ismail, S.H., menerangkan antara Anisah Duzia selaku Penjual dengan Asad H. Ahmad (Tergugat I) selaku Pembeli atas Hak Milik Nomor 707/I/IV/Seketeng atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 16 Januari 1986 Nomor 21 / 1986 seluas 20 M² dengan nomor identifikasi bidang tanah Gambar Denah nomor 34 / 1986 (bukti surat bertanda T.3). Selanjutnya selain bukti-bukti surat tersebut diatas Para Tergugat telah pula mengajukan seorang bukti saksi bernama Ikhlasnuddin, menerangkan bahwa saksi adalah pemilik sebelumnya atas bangunan Kios nomor : 34 dan 22 yang dapat beli dari Ibu Anisah yang dikuasakan pada suaminya yang saksi lupa namanya untuk menjual, dimana saat saksi membeli ruko/kios tersebut dilakukan dibawah tangan, saat transaksi jual-beli tersebut saksi selaku pembeli hanya menerima sertifikat untuk Kios nomor : 34 saja sedangkan untuk Kios nomor : 22 tidak ada diserahkan bukti kepemilikannya oleh penjual saat itu. Kemudian untuk keperluan kantornya saksi menjebol pembatas/dinding Kios nomor 34 dan 22 yang terbuat dari tembok permanen lalu dijadikan menjadi satu. Kemudian sekitar tahun 1990, saksi menjual Kios tersebut kepada pembeli yaitu Tergugat I yang mana transaksi jual-beli tersebut dilakukan dibawah tangan dengan menyerahkan bukti kepemilikan/sertifikat atas Kios nomor : 34 saja, sedangkan bukti kepemilikan untuk Kios nomor 22 tidak dapat saksi serahkan, oleh karena sampai dengan saksi jual kepada Tergugat I belum terima dari ibu Anisah ataupun suaminya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat bertanda T.1 tersebut diatas tidak ada kaitannya sama sekali dengan obyek sengketa dalam perkara ini, oleh karena yang disebutkan dalam bukti surat bertanda T.1 adalah Kios dengan kavling No. 18 A, sedangkan yang disengketakan dalam perkara ini adalah bangunan Kios kavling nomor 22 dan 13. Selanjutnya oleh karena kepemilikan atas Kios nomor : 22 yang saat ini telah menjadi satu kesatuan dengan Kios nomor : 34, maka transaksi jual beli atas Kios nomor : 22 yang tidak disertai penyerahan bukti kepemilikan antara penjual dengan pembeli, dimana Tergugat I saat membeli Kios nomor :

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)



22 itu tanpa disertai adanya bukti kepemilikan dan dilakukan dibawah tangan dengan Penjual, maka Penggugat sebagai Pembeli dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak cermat dan tidak berhati-hati.

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan Pengguasaan oleh Para Tergugat atas objek sengketa sampai dengan saat ini adalah tidak berdasar alas hak yang sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya sehubungan dengan Obyek sengketa adalah miliknya Penggugat. Sedangkan untuk Para Tergugat, Majelis Hakim tidak menemukan dari satupun alat bukti baik surat maupun saksi yang diajukan Para Tergugat untuk meneguhkan dalil bantahannya sehubungan dengan obyek sengketa, sehingga dipandang adil apabila menyatakan Para Tergugat tidak berhak atas obyek sengketa tersebut karena penguasaannya tidak didasarkan alas hak yang sah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai dalil gugatan Penggugat berikutnya yaitu apakah perbuatan Para Tergugat yang menguasai obyek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok mengenai kepemilikan atas obyek sengketa telah mampu dibuktikan oleh Penggugat, maka menurut hemat Majelis Hakim maka penguasaan Para Tergugat atas obyek sengketa setelah dibeli pada tahun 2010 oleh Penggugat tentunya menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.6 dan P.7, Majelis Hakim menilai masih relevan dan dapat dipertahankan guna mendukung pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok atas kepemilikan obyek sengketa telah mampu dibuktikan oleh Penggugat, maka selanjutnya



Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan penggugat dibawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2, untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Ruko No. 22 sudah sepatutnya untuk dikabulkan, akan tetapi untuk membayar uang sewa sejak dibeli oleh Penggugat pada tahun 2010, sebagaimana pertimbangan dalam Eksepsi, dimana telah diluruskan dan ditafsirkan oleh Majelis Hakim sebagai kerugian yang timbul sebagai akibat selama penguasaan Para Tergugat, oleh karena pada tahap pembuktian persidangan ini, oleh Penggugat tidak dibuktikan besarnya kerugian yang nyata yang timbul sebagai akibat penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim menilai sudah sepatutnya untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 3, oleh karena dalam jawaban pada pokok perkara Para Tergugat mengemukakan mengakui telah menyewa Kios no. 13 akan tetapi juga menyangsikan kepemilikan atas objek sengketa adalah miliknya Penggugat, maka beralasan terdapat kekhawatiran dari Penggugat apabila Para Penggugat tidak mau menyerahkan kembali obyek sengketa Kios no. 13 tersebut, selanjutnya memohon menghukum Tergugat I dan Tergugat II berhenti menyewakan Kios no. 13 karena akan dimanfaatkan oleh Penggugat sendiri. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim sudah selayaknya pula petitum angka 3 tersebut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjebol atau merusak Ruko No. 22 adalah perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim menilai berdasarkan fakta persidangan dimana pembatas dinding antara Kios No. 22 dengan Kios no. 34 terjadi sebelum dibeli atau tidak selama dalam penguasaan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang mana Kios No. 22 dan 34 tersebut sudah digabung menjadi satu sejak dibeli dari saksi Ikhlasmuddin yaitu orang tempat Tergugat I membeli obyek sengketa Kios Nomor 22 dan 34 tersebut. Maka



berdasarkan pertimbangan tersebut, sudah sepatutnya apabila petitum angka 4 ini dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang berbunyi Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak atau menguasai obyek sengketa untuk mengembalikan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan Alat Negara, Majelis Hakim menilai sudah sepatutnya pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan, Majelis Hakim menilai oleh karena dalam perkara ini tidak pernah diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, maka sudah selayak petitum ini untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7, agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun tergugat melakukan banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak menemukan hal-hal yang mendesak untuk putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, maka sudah sepatutnya pula petitum angka 7 ini untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa maka berada pada pihak yang menang, sebaliknya Para Tergugat dinyatakan tidak mampu membuktikan kepemilikannya atas obyek sengketa maka berada pada pihak yang kalah dan sudah sepatutnya pula dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Dengan demikian maka sudah sepatutnya apabila petitum angka 8 untuk dikabulkan ;

Mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini khususnya R.Bg (Rechtsreglement voor de Buitengewesten) ;

M E N G A D I L I :



DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Kios No. 22 kepada Penggugat ;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk berhenti menyewakan Kios No. 13 karena akan segera akan dimanfaatkan oleh Penggugat ;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak atau menguasai obyek sengketa untuk mengembalikan dan meyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan alat Negara ;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.418.000,- (dua juta empat ratus delapan belas ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada hari Rabu, tanggal 15 Mei 2013 oleh kami, DEDY HERIYANTO, S.H. selaku Ketua Majelis, M. NUR SALAM, S.H. dan RINI KARTIKA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 22 Mei 2013, oleh Ketua Majelis tersebut, didampingi oleh M. NUR SALAM, S.H. dan IDA AYU MASYUNI, S.H., masing sebagai Hakim-hakim anggota, dengan dibantu oleh ADHAN sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan II.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,



1. M. NUR SALAM, S.H.

DEDY HERIYANTO, S.H.

2. IDA AYU MASYUNI, S.H.

PANITERA PENGANTI,

A D H A N

Perincian biaya :

| | | |
|---|-----|-------------|
| PNBP | Rp. | 30.000,- |
| Panggilan | Rp. | 125.500,- |
| PNBP Relas | Rp. | 10.000,- |
| ATK | Rp. | 100.000,- |
| Materai. | Rp. | 6.000,- |
| Pemeriksaan Setempat..... | Rp. | 1.500.000,- |
| Redaksi | Rp. | 5.000,- |
| Jumlah | Rp. | 1.418.000,- |
| (satu juta empat ratus delapan belas ribu rupiah) | | |