



PUTUSAN

NOMOR : 141/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

Sovyan Liman., seorang laki-laki dan warga negara Indonesia, yang lahir di Jakarta pada tanggal 22 November 1950, pemilik N.I.K. 095008.221150.0303, beragama Kristen, bekerja sebagai karyawan swasta, dengan alamat kediaman di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT.009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : PRASTOPO,SH., MH., MARIANTO SAMOSIR, SH., S.FIL. Para Advokat pada Kantor Hukum "Trust Law Office" yang berkedudukan di Jalan Salemba Tengah Raya No. 78, Paseban, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII ;-----

M E L A W A N

- 1. Vir David Chandra.**, yang beralamat di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, penghuni tanpa izin Penggugat (bukan penyewa) atas persil II dalam denah atas tanah dan bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I KONVENSII/ PENGGUGAT REKOVENSII ;-----

hal 1 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Syamsul Wiguna bin Djakaria Wiguna**, yang beralamat di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, penyewa persil III dalam denah atas tanah dan bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;-----
3. **Muryati binti Amir.**, yang beralamat di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, penyewa persil IV dalam denah atas tanah dan bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;-----
4. **Vence Wungow bin Tn. J.Wungow.**, yang beralamat di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, penyewa persil V dalam denah atas tanah dan bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;-----
5. **Tumirah.**, isteri almarhum Subagyo bin Alip, yang beralamat di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, penyewa persil VI dalam denah atas tanah dan bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini Keempatnya memberikan Kuasa kepada : POLTAK HUTADJULU, SH.MBA.MH., MARUSAHA, SH.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAYA CHYNTIA F. PITOY, SH., ADVOCATES & LEGAL CONSULTANTS, berkantor di LAW OFFICE POLTAK HUTADJULU & PARTNERS, Jl. Manggis No. 62 Blok A Cinere Estate, Jakarta 16514, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Oktober 2013, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II, TERBANDING III, TERBANDING IV, TERBANDING V semula TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V KONVENS/PENGGUGAT REVONPENSI ;-----

Pengadilan **Tinggi**
tersebut ;-----

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA :

Membaca, Surat Gugatan Pembanding semula Penggugat tertanggal 2 September 2013, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 3 September 2013 dibawah Register Nomor : 400/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

A. KEDUDUKAN HUKUM

PENGGUGAT-----

1. Bahwa, pada tahun 1949, Tan Nelly dan Lim Kiem Eng melangsungkan pernikahan secara adat (siri) di Jakarta. Dari perkawinan tersebut telah lahir seorang anak laki-laki yang bernama Peng Jan, in casu Penggugat, di Jakarta pada tanggal 22 November 1950 sebagai anak di luar nikah Tan Nelly, sesuai dengan Surat Lahir No. 7022/1950 yang diterbitkan oleh Kantor Bagian Pendaftaran Warga (Bangsa Tionghoa) Jakarta pada tanggal 6 Desember 1950, yang telah disahkan oleh Pengadilan Negeri Istimewa R.I. di Jakarta pada tanggal 12 Mei 1954.-----

2. Bahwa, sesuai dengan Surat Pengakuan No. 636, tertanggal 20 Desember 1950, anak dalam Surat Lahir No. 7022/1950 yang bernama Peng Jan, in casu Penggugat, tersebut telah diakui oleh Lim Kiem Eng dan Tan Nelly sebagai anaknya sendiri sehingga Penggugat telah menjadi anak yang sah,

hal 3 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



sebagaimana dituliskan pada catatan pinggir naskah Surat Lahir tersebut oleh Bagian Pendaftaran Warga Jakarta pada tanggal 20 Desember 1950 dan Surat Pengakuan tersebut telah diresmikan oleh Pengadilan Negeri Istimewa R.I. di Jakarta pada tanggal 12 Mei 1954.-----

3. Bahwa, pada tanggal 4 April 1960, Lim Kiem Eng dan Tan Nelly telah mendaftarkan pernikahannya tersebut ke Kantor Catatan Sipil (Golongan Tionghoa) Jakarta sehingga keduanya telah mempunyai pernikahan yang sah secara hukum, sesuai dengan Akte Pernikahan No. 156/1960 yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil (Golongan Tionghoa) Jakarta pada tanggal 16 April 1960 dan Akte Pernikahan tersebut telah diresmikan oleh Pengadilan Negeri Istimewa R.I. di Jakarta pada tanggal 28 April 1960. Lim Kiem Eng dan Tan Nelly tidak mengadakan perjanjian kawin sehingga terjadi persekutuan harta (harta bersama) dalam perkawinan tersebut.-----

4. Bahwa, sesuai dengan permohonan pada tanggal 11 November 1967 yang menyatakan keinginan mengganti nama, berdasarkan Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/1966, Liem Kiem Eng telah mengganti nama menjadi Endy Liman, Tan Nelly telah mengganti nama menjadi Nelly Tanumihardja dan (Liem) Peng Jan telah mengganti nama menjadi Sovyan Liman, in casu Penggugat, sebagaimana telah diterima dan disahkan Walikota Jakarta Selatan atas nama Menteri Kehakiman pada tanggal 17 November 1967.-

B. DASAR HUKUM KEPEMILIKAN PENGGUGAT ATAS TANAH DAN BANGUNAN

5. Bahwa, pada 14 November 1963, suami-isteri Liem Kiem Eng dan Tan Nelly alias Ny. Lim Kiem Eng, yang merupakan orangtua Penggugat, membeli sebidang tanah dengan alas hak Verponding Indonesia No. 258/97, dengan alamat di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru (dahulu Salemba), Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang di atasnya berdiri sebuah rumah kopel tutup genteng dengan tiang kayu dan pagar citak berlantai tanah dengan harga Rp. 450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah) dari Saba'ah, Samirah, Abdul Rachman dan Subardale, yang keempatnya adalah ahli waris almarhum Sudardjo, dengan luas 398,5 M2, yang berbatasan di sebelah Utara dengan Jalan Tanah Tinggi V, di sebelah Timur dengan pekarangan Saadijah, di sebelah Selatan dengan pekarangan Saprie dan di sebelah Barat dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekarangan Ny. Hamini, jual-beli mana telah dituangkan dalam Akta Jual-Beli No. 123/1963 yang diterbitkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Salemba R.M.S. Tjokrohatmodjo, dengan disaksikan oleh Rd. Abdurrachman sebagai Lurah Tanah Tinggi dan Mu'min sebagai Kepala Kampung V/VII. Tanah dan rumah di atasnya menjadi harta bersama (harta campur) antara suami-isteri Lim Kiem Eng dan Tan Nelly.-----

6. Bahwa, dalam sengketa sewa-menyewa antara Djakaria Wiguna, orangtua Tergugat II, dan Nyonya Nelly Tanumihardja, baik tingkat pertama pada Dinas Perumahan DKI Jakarta No. Kpts. 009/UP/DKI/PAN-II/1978 tentang "Persoalan Sengketa Rumah di Jln. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/02 Jakarta" maupun tingkat banding pada Kantor Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. Kpts. Banding 06/UP/DKI/ 1/1979 tentang "Persoalan Sengketa Rumah di Jln. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/02 Jakarta" telah diperoleh pengakuan setidaknya dari orangtua Tergugat II bahwa, berdasarkan Akta Jual-Beli No. 123/1963, tertanggal 14 November 1963, Nyonya Tan Nelly adalah pemilik tanah dan bangunan di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tersebut.-----

7. Bahwa, sejak pembelian tanah dan bangunan tersebut pada tahun 1963, Tan Nelly alias Ny. Lim Kiem Eng atau ibu kandung Penggugat kemudian telah menjadi pembayar Pajak Tanah dan Bangunan Verponding Indonesia No. 258/97 tersebut, sebagaimana terbukti dari lembar Surat Pajak No. 130/35/1963 yang diterbitkan pada tanggal 18 November 1963 oleh Suwito, Kepala Bagian Perponding Indonesia.-----

8. Bahwa Endy Liman (dahulu Lim Kiem Eng) atau ayah kandung Penggugat telah meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 1979, dalam usia 69 tahun, di Jakarta, sesuai dengan kutipan akta Kematian No.214/JU/1979 sebagaimana tercatat pada Kantor Pencatatan Sipil Jakarta Utara pada tanggal 16 November 1979.-----

9. Bahwa Endy Liman atau ayah kandung Penggugat meninggalkan harta warisan berupa sebuah rumah di Jalan Tanah Tinggi V No. 119, Rt. 009/Rw. 02, Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat, dan sesuai dengan surat dari Kepala Subdirektorat Harta Peninggalan, Seksi Daftar Pusat Wasiat, No. Y.A.8/71/16, tanggal 8 Maret 1982, tidak terdaftar surat wasiat atas nama pewaris Endy Liman (dahulu Lim Kiem Eng).-----

hal 5 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, sesuai dengan Surat Keterangan Hak Waris No. 1, yang diterbitkan Haji Mohammad Afdal Gazali, S.H., notaris dari Kantor Notaris J.F.B.T. Sinjal di Jakarta Pusat, sebagai notaris pengganti Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, pada tanggal 15 Maret 1982, "yang berhak mendapat bagian atas harta peninggalan almarhum Tuan Endy Liman adalah isterinya Nyonya Tan Nelly dan anaknya yaitu Sovyan Liman masing-masing untuk $\frac{1}{2}$ bagian dan bahwa bagaimanapun akhirnya bagian masing-masing Ny. Tan Nelly dan anaknya yaitu Sovyan Liman tersebut dengan mengecualikan siapa pun juga berhak menuntut dan menerima segala barang, uang, pembayaran-pembayaran dan lain-lain yang termasuk dalam harta peninggalan tersebut dan untuk itu memberikan tanda penerimaannya yang sah."-----

11. Bahwa Nyonya Nelly Tanumihardja (dahulu Tan Nelly) atau ibu kandung Penggugat kemudian meninggal dunia pada tanggal 26 Januari 1985 di Jakarta, dalam usia 73 tahun, sesuai dengan kutipan Akta Kematian No. 98/JP/1985, sebagaimana tercatat pada Kantor Pembantu Pencatatan Sipil Jakarta Pusat yang diterbitkan pada tanggal 11 Februari 1985, yang telah dilihat dan diresmikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 19 Februari 1985.-----

12. Bahwa Nyonya Nelly Tanumihardja atau ibu kandung Penggugat meninggalkan harta warisan berupa sebuah rumah di Jalan Tanah Tinggi V No. 119, Rt. 009/Rw. 02, Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat, dan berdasarkan surat yang diterbitkan Kepala Subdirektorat Harta Peninggalan pada Direktorat Hukum dan Perundang-undangan, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, No. C 2-HT.05.02.939 perihal "Akta Wasiat a.n. Alm. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly)," pada tanggal 16 April 1997, dalam Seksi Daftar Wasiat tidak terdaftar Akta Wasiat atas nama Nelly Tanumihardja alias Tan Nelly.-----

13. Bahwa, sesuai dengan Akta No. 47/KHW/II/2008 tentang Keterangan Hak Waris, tertanggal 8 Februari 2008, yang diterbitkan oleh Maria Julie B. Wilar, notaris di Jakarta, dinyatakan:-----

13.1. "Bahwa harta peninggalan Pewaris (Nelly Tanumihardja) terdiri dari dua (15-3-1952) nomor 1 yang dibuat oleh Haji Mohammad Afdal Gazali, Sarjana Hukum, pengganti dari Jony Frederik Berthold Tumbelaka Sinjal, pada waktu itu Notaris di Jakarta tersebut di atas, dari almarhum suami yaitu Tuan Endy Liman, dahulu bernama Lim



Kiem

Eng."-----

13.2. "Bahwa dalam harta peninggalan tersebut bagian Almarhumah Nyonya Nelly Tanumihardja, dahulu bernama Tan Nelly, dan seorang anaknya tersebut masing-masing adalah 1/2 (satu per dua) bagian."-----

13.3. "Bahwa harta peninggalan Pewaris (Nelly Tanumihardja) terdiri dari 1/2 (satu per dua) bagian harta campur yang terjadi karena perkawinannya dengan Tuan Endy Liman, dahulu bernama Lim Kiem Eng, tersebut."-----

13.4. "Bahwa dalam harta campur tadi, yang berhak adalah anak tunggalnya, yaitu Tuan Sovyan Liman, dahulu bernama Lim Peng Jan, tersebut untuk seluruh bagian dari harta peninggalan Pewaris (Nelly Tanumihardja)."-----

13.5. "Dan mereka bersama-sama dengan mengecualikan siapa pun juga berhak menuntut dan menerima serta memberikan tanda penerimaannya yang sah mengenai barang-barang, uang dan pembayaran-pembayaran oleh Bank dan Maskapai-maskapai Asuransi Jiwa, yang termasuk dalam Harta Peninggalan Waris."-----

13.6. "Bahwa bagian Tuan Sovyan Liman tersebut dari pihak almarhum (Endy Liman) 1/2 (satu per dua) bagian dan dari pihak almarhumah (Nelly Tanumihardja) 1/2 (satu per dua) bagian menjadi 1 (satu) bagian sehingga seluruh harta peninggalan jatuh ke tangan Tuan Sovyan Liman tersebut."-----

C. PENYEWAAN TANAH DAN BANGUNAN-----

14. Bahwa, pada masa hidupnya, begitu tanah dan bangunan di Jalan Tanah Tinggi V No. 119, Rt. 009/Rw. 02, Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat, tersebut dibeli Ny. Nelly Tanumihardja, tepatnya sekitar tahun 1963, orangtua Penggugat tersebut menyewakan sebagian bangunan di atasnya, yang kemudian disekat-sekat dengan masing-masing ruangan kepada:-----

14.1. Suami-isteri almarhum Amir dan almarhumah Ny. Sukirah atau orangtua Tergugat III, seluas kurang lebih 30 M2 di sebelah kiri bagian belakang tanah tersebut atau persil IV dalam denah;-----

14.3. Suami-isteri almarhum Alip dan Ny. Johana atau mertua Tergugat V, seluas kurang-lebih 9 M2 di sebelah kiri bagian belakang tanah



tersebut, yang bersebelahan langsung dengan persil IV, atau persil VI dalam denah.-----

15. Bahwa, khusus untuk tanah persil III dalam denah, dengan luas kurang lebih 69 M2 di sebelah kiri bagian depan tanah tersebut, Djakarta Wiguna atau orangtua Tergugat Tergugat II telah menempatkannya sejak tahun 1948, berdasarkan hubungan sewa-menyewa dengan pemilik lama almarhum Sudardjo, sebelum tanah dan bangunan tersebut dijual para ahli waris Sudardjo kepada suami-isteri Lim Kiem Eng dan Ny. Tan Nelly pada tahun 1963.-----

16. Bahwa, sementara itu, persil I dalam denah, dengan luas kurang lebih 86 M2 di sebelah tengah bagian depan tanah tersebut, ditempati oleh Penggugat sendiri bersama keluarganya.-----

17. Bahwa, khusus untuk tanah persil II dalam denah, dengan luas kurang lebih 76 M2 di sebelah kanan bagian depan tanah tersebut, Tergugat I menempatkannya sejak tahun 1981 tanpa izin dan/atau persetujuan dari Penggugat atau dari orangtua Penggugat pada masa hidupnya. Tergugat I tinggal di persil II tersebut dengan tiba-tiba dan bahkan tanpa membayar sewa hingga saat ini, padahal Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apa pun dengan Tergugat I. Bahkan, dengan semena-mena Tergugat I menyekat persil I yang hingga saat ini ditempati oleh Penggugat.-----

18. Bahwa, kemudian hari, setelah para penyewa asal meninggal dunia, secara diam-diam dan tanpa lebih dulu memintanya dengan resmi dari Penggugat, para keturunan penyewa asal atau menantunya melanjutkan penyewaan masing-masing persil, sehingga:-----

18.1. Syamsul Wiguna, *in casu* Tergugat II, melanjutkan penyewaan dari orangtuanya almarhum Djakarta Wiguna, tetap dengan luas kurang lebih 69 M2 di sebelah kiri bagian depan tanah tersebut atau persil III dalam



denah;-----

-

18.2. Muryati, *in casu* Tergugat III, melanjutkan penyewaan dari orangtuanya suami-isteri almarhum Amir dan almarhumah Ny. Sukirah, tetap dengan luas kurang lebih 30 M2 di sebelah kiri bagian beiakang tanah tersebut atau persil IV dalam denah;-----

18.3. Vence Wungow, *in casu* Tergugat IV, bersama Lena Wungow melanjutkan penyewaan dari orangtuanya almarhum Tn.J. Wungow, tetap dengan luas kurang lebih 33M2 disebelah kanan bagian belakang tanah tersebut atau persil V dalam denah ; dan

18.4.Subagyo bersama isterinya Ny. Tumirah, *in casu* Tergugat V, melanjutkan penyewaan dari orangtuanya suami-isteri almarhum Alip dan Ny. Johana, yang kemudian dilanjutkan oleh Tergugat V setelah suaminya Subagyo meninggal dunia, tetap dengan luas kurang-lebih 9 M2 di sebelah kiri bagian belakang tanah tersebut, yang bersebelahan langsung dengan persil IV, atau persil VI dalam denah.-----

-

19. Bahwa, pada tanggal 20 Agustus 2003, secara bersama-sama Ny. Muryati binti Amir atau Tergugat III, Vence Wungow bin J. Wungow atau Tergugat IV, dan Subagio atau suami Tergugat V telah membuat Surat Pernyataan di atas kertas bermaterai yang menerangkan bahwa benar mereka bertiga menyewa dan menempati sebagian rumah tinggal yang merupakan tanah dan bangunan warisan Penggugat dari orangtuanya Endy Liman dan Ny. Nelly Tanumihardja di Jl. Tanah Tinggi V No, 119, RT. 009/ RW, 02, Kelurahan Tanah Tinggi, Johar Baru, Jakarta Pusat. Namun, sesungguhnya penyewaan ini tidak pernah dilakukan antara Penggugat dan para Tergugat secara lisan maupun tertulis. Tergugat III menafsirkannya dengan diam-diam sebagai kelanjutan penyewaan persil IV dari orangtuanya suami-isteri almarhum Amir dan Ny. Sukirah; Tergugat IV menafsirkannya dengan diam-diam sebagai kelanjutan penyewaan persil V dari orangtuanya almarhum J. Wangow, dan Tergugat V menafsirkannya dengan diam-diam sebagai kelanjutan

hal 9 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



penyewaan persil VI dari suaminya Subagyo yang tadinya menafsirkannya dengan diam-diam sebagai kelanjutan penyewaan dari kedua orangtuanya almarhum Alip dan almarhumah Ny. Johana.-----

20. Bahwa, kemudian, pada tanggal 3 Maret 2008, Ny. Muryati binti Amir atau Tergugat III, Vence Wungow bin J. Wungow atau Tergugat IV, dan Subagyo atau suami Tergugat V telah membuat Surat Pernyataan kembali yang menerangkan bahwa benar mereka bertiga menyewa dan menempati sebagian rumah tinggal Penggugat sebagai ahli waris Endy Liman (Lim Kiem Eng) dan Ny. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly), di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 02, Kelurahan Tanah Tinggi, Johar Baru, Jakarta Pusat, dengan persil masing-masing sebagaimana telah diuraikan di atas, yang disaksikan oleh Ketua RT, Irwanto B.-----

21. Bahwa, selain itu, dalam Surat Pernyataan yang sama ketiganya Ny. Muryati atau Tergugat III, Vence Wungow atau Tergugat IV dan Subagyo atau suami Tergugat V juga menyatakan bahwa mereka tidak mempunyai keberatan apabila tanah/rumah tersebut disertifikatkan oleh Penggugat atas namanya sendiri sebagai ahli waris dari Nelly Tanumihardja (Tan Nelly) dan Endy Liman (Lim Kiem Eng).-----

22. Bahwa, walaupun status Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah sebagai penyewa, dalam kenyataannya sejak tahun 1977, Para Tergugat tidak pernah membayar uang sewa untuk masing-masing persil yang mereka diami dan hal itu berlangsung terus hingga gugatan ini dilanjutkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan uang sewa sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) per persil, sesuai dengan Keputusan Kepala Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, No. Hs. 057/UP/DKI/1.711.3/1995 tentang Penetapan Harga Sewa Rumah/Bangunan yang Terletak dan Dikenal dengan Nama Jalan Tanah Tinggi V No. 119-A, tanggal 30 Juni 1995, sehingga:-----

22.1. Tergugat II telah mempunyai tunggakan sewa sebesar Rp 10.000,- x 12 bulan x 37 tahun



= Rp 4.440.000,- (empat juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);-----

22.2. Tergugat III telah mempunyai tunggakan sewa sebesar Rp 10.000,- x 12 bulan x 37 tahun = Rp4.440.000,- (empat juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);-----

22.3. Tergugat IV telah mempunyai tunggakan sewa sebesar Rp 10.000,- x 12 bulan x 37 tahun = Rp 4.440.000,- (empat juta empat ratus empat puluh ribu rupiah).-----

22.4. Tergugat V telah mempunyai tunggakan sewa sebesar Rp 10.000,- x 12 bulan x 37 tahun = Rp 4.440.000,- (empat juta empat ratus empat puluh ribu rupiah).-----

23. Bahwa, sebagaimana diungkapkan dalam angka 17 posita ini, Tergugat I telah menempati persil II dalam denah, dengan luas kurang lebih 76 m², tanpa izin dan/atau persetujuan dari Penggugat atau dari orangtua Penggugat pada masa hidupnya. Tergugat I tinggal di persil II tersebut dengan tiba-tiba tanpa membayar sewa sejak tahun 1981. Oleh karena itu, Tergugat I harus membayar kepada Penggugat setara dengan uang sewa sebesar Rp10.000,- x 12 bulan x 37 tahun = Rp4.440.000,- (empat juta empat ratus empat puluh ribu rupiah).-----

24. Bahwa, mengingat kemerosotan nilai rupiah selama sekitar tiga puluhan tahun dan kenaikan harga tanah dan bangunan di kawasan Johar Baru, Jakarta Pusat, sehingga harga sewa tanah dan bangunan telah meningkat tajam di kawasan tersebut, dan juga dengan membandingkannya dengan harga sewa di sekitar rumah tersebut pada saat ini, Penggugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan uang sewa yang harus dibayar para Tergugat per persil per bulan, sebesar:-----

24.1. Untuk persil II seluas sekitar 76 M², Tergugat I mempunyai tunggakan yang setara dengan uang sewa sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta) per tahun, sehingga uang yang harus dibayarkan--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Untuk persil III seluas sekitar 69 M2, Tergugat II telah mempunyai tunggakan sewa sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta) per tahun, sehingga uang sewa yang harus dibayarkan Tergugat II karena menempati persil III tersebut selama 37 tahun adalah Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah);-----
3. Untuk persil IV seluas sekitar 30 M2, Tergugat III telah mempunyai tunggakan sewa sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta) per tahun, sehingga uang sewa yang harus dibayarkan Tergugat III karena menempati persil IV tersebut selama 37 tahun adalah Rp.555.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah);-----
4. Untuk persil V seluas sekitar 33 M2, Tergugat IV telah mempunyai tunggakan sewa sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta) per tahun, sehingga uang sewa yang harus dibayarkan Tergugat IV karena menempati persil V tersebut selama 37 tahun adalah Rp 555.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah);-----
5. Untuk persil VI seluas sekitar 9 M2, Tergugat V telah mempunyai tunggakan sewa sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta) per tahun, sehingga uang sewa yang harus dibayarkan Tergugat V karena menempati persil VI tersebut selama 37 tahun adalah Rp 185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah).-----
25. Bahwa, Penggugat telah berulang kali menyatakan dan menyampaikan kehendaknya kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, untuk menghentikan penyewaan dan/atau penempatan rumah tersebut dan telah berulang kali memberitahukan kepada para Tergugat bahwa Penggugat hendak menghentikan penyewaan dan/atau penempatan rumah tersebut, tetapi Para Tergugat tidak pernah mengindahkannya. Bahkan, somasi telah disampaikan Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum Trust Law Office dengan surat No. 01203/TRUST-P/XII/2010 kepada Djakaria Wiguna, *in casu* Tergugat II, surat No. 01204/TRUST-P/XII/2010 kepada Muryati, *in casu* Tergugat III, surat No. 01205/TRUST-P/XII/2010 kepada Ny. Tumirah, *in casu* Tergugat V, dan surat No. 01206/TRUST-P/XII/2010 kepada Vence Wungow dan Lena Wungow, *in casu* Tergugat IV, seluruhnya pada tanggal 19 Desember 2010, tetapi para Tergugat tetap bersikeras untuk tidak mengindahkan teguran tersebut. Padahal, undang-undang dengan tegas telah menyatakan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir setelah pihak yang menyewakan telah memberitahukan

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)



kepada pihak penyewa bahwa dia hendak menghentikan sewanya dan bahwa, jika pihak yang menyewakan telah memberitahukan kepada pihak penyewa bahwa dia ingin menghentikan sewanya, maka penyewa meskipun ia tetap menikmati barang yang bersangkutan, tidak dapat mengemukakan adanya suatu penyewa ulang secara diam-diam;-----

26. Bahwa, bahkan, bukan hanya tetap bersikeras untuk tidak mengindahkan teguran Penggugat untuk meninggalkan rumah tersebut, namun ternyata Tergugat II telah secara diam-diam tanpa izin yang sah membangun pagar di depan rumah, meskipun Penggugat telah melarangnya. Bahkan, Tergugat II dengan terang-terangan telah menyurati Ketua RT. 009/RW. 002 Ir. Irwanto Budiman untuk menerbitkan surat pengantar kepada pejabat yang berwenang dalam upaya untuk merenovasi persil yang dihuni Tergugat II.-----

D. DASAR HUKUM GUGATAN-----

27. Bahwa, menurut pasal 1548 KUHPerdata, "Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, *dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.*" Selain itu, pasal 1560 ayat (2) KUHPerdata mengatur: "Penyewa harus menepati kewajiban utama: membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan." Namun, dalam kenyataannya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tidak melakukan pembayaran uang sewa yang seharusnya dipenuhinya sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan sehingga tindakan tersebut telah bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan karena itu harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum.-----
28. Bahwa, sementara itu, pasal 1571 KUHPerdata mengatur: "Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat." Dalam kenyataannya, Penggugat telah berulang kali menyatakan keinginannya untuk menghentikan penyewaan

hal 13 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, terakhir melalui somasi tertulis melalui surat No. 01203/TRUST-P/XII/2010 kepada Djakaria Wiguna, *in casu* Tergugat II, surat No. 01204/TRUST-P/XII/2010 kepada Muryati, *in casu* Tergugat III, surat No. 01205/TRUST-P/XII/2010 kepada Ny. Tumirah, *in casu* Tergugat V, dan surat No. 01206/TRUST-P/XII/2010 kepada Vence Wungow dan Lena Wungouw, *in casu* Tergugat IV, seluruhnya pada tanggal 19 Desember 2010, dari Kantor Hukum Trust Law Office atas nama Sdr. Sovyan Liman sebagai Pemberi Kuasa, tetapi Para Tergugat tidak pernah mengindahkannya sehingga tindakan tersebut telah bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan karena itu harus dipandang sebagai perbuatan melawan hukum.-----

29. Bahwa, lebih jauh, Pasal 1572 KUHPerdara dengan tegas menyatakan; "Jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia berhak menghentikan sewanya, maka penyewa meskipun ia tetap menikmati barang yang bersangkutan, tidak dapat mengemukakan adanya suatu penyewa ulang secara diam-diam "Dengan kata lain, karena Penggugat sebagai pihak yang menyewakan telah berulang kali menyatakan haknya untuk menghentikan penyewaan rumah di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 02, Kelurahan Tanah Tinggi, Johar Baru, Jakarta Pusat tersebut, baik secara langsung maupun melalui Kuasa Hukumnya, para Tergugat tidak dikehendaki dan tidak dibolehkan oleh peraturan dan perundang-undangan untuk tetap bersikukuh bahwa dia telah melakukan penyewaan ulang atau bahwa dia adalah penyewa yang beritikad baik yang telah menyewa bagian dari tanah dan bangunan tersebut sebelum Nyonya Tan Nelly membelinya dari para ahli waris Sudardjo. Karena itu, sejak pertama kali Penggugat menyatakan haknya untuk menghentikan penyewaan, Tergugat seharusnya sudah dengan *legowo* pindah dari bagian dari rumah yang disewanya tersebut sejak
dulu.-----

30. Bahwa, perlu disampaikan di sini bahwa, dari sudut ketentuan pidana lain, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, Pasal 6 ayat (1) huruf a menegaskan bahwa: "Dengan tidak



mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 3, 4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamaunya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp5.000,- (lima ribu rupiah) barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah."-----

31. Bahwa, oleh karena itu, dari seluruh uraian tentang dasar hukum gugatan di atas, tampak jelas bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah dengan sengaja melanggar ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas sehingga dapat disimpulkan bahwa para Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan melawan hukum, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.-----

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk menerima gugatan ini, memanggil para pihak yang berperkara atau kuasa hukumnya yang sah untuk menghadap di muka persidangan, dan memeriksa serta mengadili perkara ini dan kemudian memberikan putusan sebagai berikut.-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat , Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas luas 398,5M2 yang berbatasan di sebelah Utara dengan Jalan Tanah Tinggi V, di sebelah Timur dengan pekarangan Saadjiah, di sebelah Selatan dengan pekarangan Saprie dan di sebelah Barat dengan pekarangan Ny. Hamini adalah milik Sovyan Liman sebagai satu-satunya ahli waris almarhum Endy Liman dan almarhumah Nelly Tanumihardja.-----



3. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum, khususnya melawan KHUPerdata dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, karena para Tergugat sebagai penyewa tetap menempati rumah yang sesungguhnya sudah tidak diinginkan oleh Penggugat untuk disewakan dan karena para Tergugat sama sekali tidak pernah membayar uang sewa atas rumah yang mereka tinggali.-----

4. Menyatakan bahwa penyewaan dan/atau penempatan tanpa izin atau tanpa persetujuan atas bagian-bagian tanah dan rumah di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, masing-masing oleh Vir David Chandra, *in casu* Tergugat I, untuk persil II seluas kurang lebih 76 M2; oleh Syamsul Wiguna, *in casu* Tergugat II, untuk persil III seluas kurang lebih 69 M2; oleh Muryati binti Amir, *in casu* Tergugat III, untuk persil IV seluas kurang lebih 30 M2; oleh Vence Wungow, *in casu* Tergugat IV, untuk persil V seluas kurang-lebih 33 M2; dan oleh Tumirah, *in casu* Tergugat V, untuk persil VI seluas kurang-lebih 9 M2 dengan ini harus dihentikan karena Penggugat telah menyatakan kehendaknya untuk menghentikan penyewaan dan/atau penempatan tanpa izin atau tanpa persetujuan tersebut.-----
5. Memerintahkan agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, yang hingga sekarang mendiami tanah dan bangunan di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan 3ohar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk keluar dan pindah dari tanah dan bangunan Penggugat tersebut begitu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutus perkara ini.-----
6. Menghukum Para Tergugat untuk segera membayarkan dan melunasi uang sewa atau kewajiban yang setara dengan uang sewa sejak para Tergugat menempati persil masing-masing atau menunggak uang sewa hingga tanggal dan bulan gugatan ini diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus



gugatan ini, masing-masing:-----

6.1. Untuk persil II seluas sekitar 76 M2, Tergugat I membayarkan dan melunasi kewajiban yang setara dengan uang sewa sebesar Rp. 960.000.000,- (sembilan ratus enam puluh juta rupiah);-----

6.2. Untuk Persil III seluas 69M2, Tergugat II membayarkan dan melunasi tunggakan sewa sebesar Rp.740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah);-----

--

6.3. Untuk persil IV seluas sekitar 30 M2, Tergugat III membayarkan dan melunasi tunggakan sewa sebesar Rp.555.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah);-----

6.4. Untuk persil V seluas sekitar 33 M2, Tergugat IV membayarkan dan melunasi tunggakan sewa sebesar Rp555.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah);-----

6.5. Untuk persil VI seluas sekitar 9 M2, Tergugat V membayarkan dan melunasi tunggakan sewa sebesar Rp 5.000.000r (lima juta) Rp 185.000.000r (seratus delapan puluh lima juta rupiah).-----

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat HI, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk masing-masing membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, bilamana Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.-----

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding maupun kasasi.-----

9. Manghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara bersama-sama membayar semua biaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dan biaya lain yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.-----

Atau:-----

--

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.-----

Bahwa, atas surat gugatan Penggugat tersebut diatas, Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM

KONVENSI :-----

I. MENGENAI EKSEPSI :-----

a. Gugatan Penggugat dapat dikwalifikasikan sebagai diskualifikasi in persona:-----

1. Majelis Hakim yang mulia, secara sederhana dapat dilihat bahwa sesungguhnya gugatan Penggugat dapat dibuktikan mengandung *diskualifikasi in persona*.

Kedudukan hukum Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memiliki kualifikasi/syarat/hak yang tepat dalam mengajukan tuntutan hukum terhadap Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, V) dikarenakan yang bersangkutan, Lim Peng Jan/ Sofian Liman in

casu Penggugat, telah melepaskan hak nya pada tanggal 28 MEI 1999 atas objek tanah sengketa dengan cara menerima sejumlah pembayaran, Rp.48.000.000.- (Empat puluh delapan juta rupiah) untuk penggantian hak atas objek tanah sengketa dari Johannes Prijatna/Thung Tjeng Ho, yang memiliki hubungan hukum erat dengan pihak Tergugat, I, yaitu Bapak Mertua dari T Tergugat. I,terlampir Bukti. T.I-

V/1;-----

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

Dengan adanya kondisi yang demikian maka secara hukum Penggugat telah kehilangan haknya untuk menjadi Penggugat, yang dengan demikian mengakibatkan gugatan *a quo* mengalami cacat formil, *error in persona* berbentuk *diskualifikasi in persona*, sehingga sepatutnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*);-----

2. Bahwa sesungguhnya permasalahan *a quo* adalah mengenai penguasaan harta warisan berupa sebidang tanah (termasuk bangunan) seluas 398,50 m² dengan alas hak Verponding Indonesia No. 258/97 di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW.002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, yang ditinggalkan oleh Almarhum Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) selaku pewaris sah yang lahir pada tanggal 7 Februari 1912 (terlampir Bukti. T.I-V/2), Warganegara Indonesia, dan meninggal dunia pada tanggal 26 Januari 1985 pada usia 73 tahun sebagaimana dicantumkan dalam Kutipan Akta Kematian No. 98/JP/1985 ;-----
3. Bahwa semasa hidupnya Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) telah melangsungkan 2 kali perkawinan, yakni perkawinan pertama dengan seorang pria yang cukup berada/kaya pada masa itu, yang bernama Thung Tian Hoat pada tahun 1930 di Jakarta, dan dilahirkan 4 orang anak yaitu :-----
 - a. Thung Tjeng Goan /Agus Ridawan (Laki-laki), lahir tanggal 6 Juli 1935, sudah meninggal dunia;-----
 - b. Thung Tjen Soan/Hasan Tirtadinata (Laki-laki), lahir tanggal 20 Agustus 1936, sudah meninggal dunia;-----
 - c. Thung Lian Kiauw, (Perempuan), lahir tanggal 16 November 1938, sampai saat ini masih hidup dan berdomisili terakhir di Padang;-----
 - d. Thung Tjeng Ho/ Johannes Prijatna, (Bapak Mertua dari Tergugat. I) (Laki-laki), lahir tanggal 19 Agustus 1942

hal 19 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI

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)



sebagaimana tercantum dalam akte kelahiran golongan tionghoa, No. 1556/ 1942 (terlampir Bukti. T.I-V/3), SURAT pernyataan keterangan melepaskan kewarganegaraan republik rakyat tionghoa untuk tetap menjadi warganegara republik indonesia (terlampir Bukti.T.I-V/4), surat pernyataan ganti nama dari nama Thung Tjeng Ho menjadi Johannes Prijatna, Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet, No.127/U/Kep./12/1966, tertanggal 16 November 1967, (terlampir Bukti.T.I-V/5), dan telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 30 September 2000 sebagaimana tercantum dalam Kutipan Akta Kematian Pencatatan Sipil WNI No. 683/U/JP/2000 tertanggal 1 Desember 2000 (terlampir Bukti. T.I-V/6);-----

Setelah Thung Tian Hoat meninggal dunia pada tahun 1943, Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) kemudian melangsungkan perkawinan keduanya dengan seorang pria yang bernama Lim Kiem Eng pada tahun 1949, yang merupakan bekas Pegawai/karyawan dari suami pertama Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) yang bernama Thung Tian Hoat dan dari perkawinan keduanya ini pada tanggal. 22 NOPEMBER 1950, dilahirkan satu orang anak laki-laki bernama Lim Peng Jan /Sofian Liman in casu Penggugat ;-----

4. Bahwa fakta yang tidak terbantahkan adalah Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho, adalah anak kandung dari Thung Tian Hoat (almarhum) dan Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) berdasarkan vide Bukti T.I-V/3 (*Akte Kelahiran Johanes Prijatna/ Thung Tjeng Ho*) dan vide Bukti.T.I-V/6 (*Akte Kematian Johanes Prijatna/ Thung Tjeng Ho*);-----
5. Bahwa Johanes Prijatna/ Thung Tjeng Ho pada masa hidupnya telah melangsungkan perkawinan dengan MARINI yang sampai saat ini masih hidup, dan dari perkawinan tersebut dilahirkan seorang putri tunggal bernama Lusiana Prijatna pada tanggal 13 September 1981, sebagaimana tertera dalam Akte Kelahiran No. 2444/JU/1981, tertanggal. 30 Januari 1982, yang dikeluarkan



Kantor Catatan Sipil Jakarta Utara, (terlampir Bukti.T.I-V/7;-----

6. Bahwa kemudian pada tanggal 31 Maret 1999, Lusiana Prijatna menikah dengan Tergugat I – Vir David Chandra sebagaimana tercantum dalam Kutipan Akta Perkawinan No. 89/II/1999, yang dikeluarkan Kantor Catatan Sipil Propinsi DKI Jakarta, tanggal.31 Maret 1999 (terlampir Bukti. T.I – V/8) , dan dari pernikahan tersebut di Jakarta, pada tanggal. 18 JUNI 1999, dilahirkan seorang anak laki-laki bernama Endriko Juan Chandra (terlampir Bukti. T.I – V/9) ;-----

7. Bahwa objek tanah sengketa (termasuk bangunan) kurang lebih seluas 398,50 m2 dengan alas hak Verponding Indonesia No. 258/97, telah dibeli oleh Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) dari Saba'ah, Samirah, Abbdul Rachman, dan Subarda'ie (keempatnya merupakan ahli waris dari almarhum Sudardjo) berdasarkan Akta Jual Beli No. 123/1963 pada tanggal 14 November 1963, vide Bukti. T.I-V/2) ;-----

Pada saat dibeli, beberapa bagian tanah tersebut sedang dalam keadaan disewakan dari pemilik awal (Almarhum Sudardjo) antara lain

kepada :-----

7.1. KIM ROS NIO,seluas kurang lebih 110 m2, setelah KIM ROS NIO meninggal kemudian ditempati IE TJOAN NIO ;-----

7.2. SYAMSUL WIGUNA bin DJAKARIA WIGUNA – Tergugat II, adalah anak kandung dari DJAKARIA WIGUNA/ OEY GOAN KIAT, orangtua dari TERGUGAT. II, yang sejak tahun 1948 sampai saat ini, menempati bangunan tersebut seluas kurang lebih 69 m2 ;-----

Orangtua Tergugat II menyewa rumah tersebut dari pemilik awal, yaitu Almarhum Sudardjo, kemudian setelah tanah/ bangunan dibeli Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio), tanggal. 14 Nopember 1963,maka pembayaran sewa rumah tersebut selanjutnya, mulai 1 MEI 1965 dibayar orangtua

hal 21 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



Tergugat.II kepada Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio);-----

Bahwa kemudian pada tahun 1977, Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio)-Pemohon ingin menghentikan sewa menyewa rumah yang dilakukan dengan orangtua Tergugat II - Djakaria Wiguna/ Oey Goan Kiat, tersebut, dengan mengajukan Gugatan terhadap orangtua Tergugat II di Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dalam putusannya No. Kpts. 009/ UP/ DKI/PAN-II/1978, tertanggal. 23-2-1978, *mengabulkan permohonan Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio)-Pemohon untuk menghentikan sewa dan pengosongan atas rumah yang ditempati Oey Goan Kiat/Djakaria Wiguna – Termohon tersebut*“ terlampir Bukti.T.I-V/10 ;-----

Akan tetapi pada tingkat Banding oleh Gubernur Kepala Daerah Dki Jakarta, dalam putusannya No.06/UP/ DKI/ I/1979, tanggal.17 Januari 1979, menyatakan, *“keputusan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta tersebut diatas Dibatalkan “*, dan sejak saat itu uang sewa atas rumah tersebut dibayar oleh orangtua Tergugat II, dengan menitipkannya di Kantor Dinas Perumahan DKI Jakarta, sampai tahun 2000, terlampir Bukti.T.I-V/11 ;-----

Karena Dinas Perumahan DKI Jakarta tidak boleh lagi menerima titipan pembayaran uang sewa tersebut, maka pembayaran sewa selanjutnya dibayarkan oleh TERGUGAT II kepada mertua Tergugat I, Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho, yang juga merupakan anak dari Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) dari Suami Pertama - Thung Tian Hoat (almarhum) ;-----

Sejak 1 Marat 1990 sampai saat ini 2013, Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) bangunan yang ditempati Tergugat II tersebut seluas 69.M2, dibayar dan tertera atas nama orangtua Tergugat II – Djakaria Wiguna, terlampir Bukti.T.I-V/12 dan 13 ;-----

- 7.3. Begitu juga Tergugat III - MURYATI binti AMIR , adalah anak dari Almarhum AMIR, yang telah menempati rumah



tersebut sejak tahun 1952, seluas
30.m2 ;-----

7.4. Tergugat IV – Vence Wungow bin Tn.J.Wungow adalah anak dari J.P. Wungow bekas pensiunan Tentara (TNI) yang telah menempati rumah tersebut sejak 1948 seluas 33.m2 ;-----

7.5. Tergugat V – TUMIRAH, istri almarhum SUBAGYO bin ALIP, telah menempati rumah tersebut seluas 9.m2, sejak tahun 1948;-----

Baik Tergugat III/MURYATI binti AMIR, Tergugat T IV/VENCE WUNGOW bin Tn.J.WUNGOW dan Tergugat V – TUMIRAH seluruhnya membayar sewa atas rumah yang ditempati mereka kepada mertua Tergugat I, Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho, pemilik tanah dan bangunan tersebut, yang juga merupakan anak dari Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) dari Suami Pertama - Thung Tian Hoat (almarhum) ;-----

8. Bahwa kemudian Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) bersama dengan anak keempat dari pernikahan pertamanya dengan Thung Tian Hoat (almarhum) bernama Johannes Prijatna/ THUNG Tjeng Ho, kemudian menempati bagian rumah yang dahulunya disewa oleh Kim Rios Nio tersebut, hingga akhirnya Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) meninggal dunia pada tanggal 26 Januari 1985 sebagaimana tercantum dalam Akta Kematian No. 98/JP/1985 .- -----

Adapun Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho (mertua Tergugat.I) bersama keluarganya tetap menempati lokasi dimaksud, sementara Penggugat (Sovyan Liman) baru pada tahun 1980 tinggal di lokasi yang sama pada bagian yang bersebelahan dengan rumah yang ditempati Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho (mertua Tergugat.I);-----

9. Bahwa sepeninggal Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) pada tanggal 26 Januari 1985 dengan itikad baik Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho datang menghadap ke Departemen Kehakiman RI Wilayah VII DKI Jaya cp. Balai Harta Peninggalan Jakarta melaporkan bahwa orangtuanya almarhumah Nyonya.

hal 23 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) tanpa Surat Wasiat telah meninggalkan harta warisan sebuah tanah/rumah di Jalan Tanah Tinggi V/119 RT. 009 RW. 002 Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat yaitu objek tanah sengketa, dan dari penjelasan Kasie Harta Peninggalan Ny. Hermany,SH. NIP 040028710, bahwa harta warisan tersebut menjadi hak bersama dari anak-anak Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) baik anak-anak dari hasil dari perkawinan pertama maupun perkawinan kedua (terlampir Bukti. TI-V/14);-----

10. Bahwa pada kenyataannya, Penggugat (Sovyan Liman) sebagai anak hasil perkawinan kedua Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) berusaha untuk menguasai sendiri seluruh bagian objek tanah sengketa tanpa memperhatikan kedudukan hukum ahli waris yang lain yaitu anak-anak Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) dari perkawinannya yang pertama, disertai dengan tindakan-tindakan pelanggaran hak khususnya terhadap Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho yang juga turut menempati objek tanah sengketa, sengketa sejak tahun 1970 ;-----

11. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan diantara keduanya, pada tanggal 28 Mei 1999, tercapai kesepakatan antara Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho dengan Penggugat (Sovyan Liman) dimana Penggugat (Sovyan Liman) bersedia melepaskan hak warisnya atas objek tanah sengketa dengan menerima pembayaran penggantian hak dari Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho sebesar Rp. 48.000.000.- (*empat puluh delapan juta rupiah*) sebagaimana dibuktikan dalam Kwitansi Pembayaran tertanggal 28 Mei 1999 yang ditandatangani sendiri oleh Penggugat (Sovyan Liman) (vide Bukti. T.I-V/1), pembayaran mana ditujukan mencakup bagian tanah/rumah yang ditempati oleh Penggugat (Sovyan Liman) pada waktu itu, selain bagian yang ditempati Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho sejak dahulu bersama pewaris Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) yang dahulunya pernah disewakan kepada Kim Ros Nio ;-----

12. Bahwa sepeninggal Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho pada tanggal 30 September 2000, Lusiana Prijatna (istri sah dari



Tergugat I), vide Bukti.T.I-V/7, secara hukum sah menggantikan kedudukan orangtuanya yang dalam hal perkara *a quo* – yaitu menggantikan kedudukan ayahnya Johannes Prijatna/Thung Tjeng Ho dalam mewarisi objek sengketa yang dimaksud dalam perkara *a quo*, hal tersebut diatas sesuai bunyi Surat Wasiat Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho tertanggal 30 Agustus 2000 (terlampir Bukti.T.I-V/15);-----

13. Bahwa kemudian Lusiana Prijatna (istri sah dari Tergugat I) juga meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 17 MEI 2001, (terlampir Bukti. T.I-V/16 dan T.I-V/17) namun yang bersangkutan pada tanggal 11 MEI 2001 telah membuat sebuah Surat Wasiat (terlampir Bukti. T.I-V/18) yang isinya menyatakan mewariskan rumah/tanah yang diterimanya dari almarhum ayahnya Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho yaitu objek tanah sengketa kepada anak kandung tunggalnya bernama Endriko Juan Chandra (yang saat itu masih berumur 23 bulan dan saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan) dari hasil perkawinannya dengan Vir David Chandra In Casu Tergugat I (vide Bukti. T.I-V/8 dan T.I-V/9);-----

Bahwa dikarenakan usia anak Endriko Juan Chandra tersebut pada saat dibuatnya Surat Wasiat tersebut itu masih berumur 23 bulan, dengan demikian Lusiana Prijatna (istri sah dari Tergugat I) menunjuk suaminya Vir David Chandra In Casu Tergugat I untuk sementara mengambil keputusan dan melindungi rumah/tanah warisan tersebut sampai dengan anak yang bernama Endriko Juan Chandra mencapai usia 18 tahun (dewasa) ;-----

14. Majelis hakim Yang Mulia, bahwa dari uraian paparan fakta-fakta diatas, nyata dan jelas bahwa menyangkut perkara *a quo*, kedudukan Tergugat I (Vir David Chandra) adalah mewakili kepentingan anaknya Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan) dan kedudukan Vir David Chandra In Casu Tergugat I adalah *bukan penyewa sebagaimana didalilkan* Penggugat (Sovyan Liman), melainkan sama derajatnya sebagai ahli waris dari Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) yang melahirkan hak dan kedudukan yang sama pula di depan hukum atas penguasaan objek tanah sengketa, namun sejelas uraian fakta sebelumnya (vide Poin 1,10 dan 11 eksepsi

hal 25 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



diatas), penerimaan pembayaran penggantian hak sebesar Rp. 48.000.000,- (Empat puluh delapan juta rupiah) oleh Penggugat (Sovyan Liman), dari kakek Endriko Juan Chandra yaitu, Johannes Prijatna/Thung Tjeng Ho, yang telah melepaskan/membayar hak Penggugat (Sovyan Liman) sepenuhnya atas objek tanah sengketa tersebut;-----

15. Bahwa selanjutnya selain telah kehilangan hak menuntut terhadap Tergugat I (Vir David Chandra) yang mewakili kepentingan anak Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan), Penggugat (Sovyan Liman) seharusnya tidak mempunyai kualifikasi/syarat/hak untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II, III, IV, dan Tergugat V yang dalam perkara a quo pihak-pihak tersebut turut menempati lokasi objek tanah sengketa sebagai penyewa, sebab pihak yang kini berhak atas objek tanah sengketa adalah anak yang bernama Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan), yang dalam tempo saat ini kepentingan hukumnya diwakili oleh Tergugat I (Vir David Chandra) ;-----

16. Bahwa keadaan dimana Penggugat tidak mempunyai kualifikasi/ syarat/hak untuk mengajukan gugatan menyebabkan gugatannya mengandung cacat formil *error in persona* berbentuk *diskualifikasi in persona*, dan oleh karenanya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara, mohon agar gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklaard*), hal ini sesuai bunyi Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 442 K/ Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 296 K/Pdt/2011 tertanggal 24 Juni 2011 yang pada pokoknya kaidah hukumnya menyatakan : “gugatan dari seseorang yang tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

b. Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel) :-----

17. Majelis Hakim yang mulia apabila kita baca dengan seksama gugatan aquo maka terdapat ketidak sesuaian antara petitum dengan posita yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat 2 buah tuntutan (petitum) yang diajukan dalam Angka 7, dan Angka 8 pada halaman 19 gugatan yakni mengenai *dwangsom dan serta merta* akan tetapi perihal petitum tersebut sama sekali tidak disebutkan atau diuraikan sebelumnya dalam posita gugatan;-----

18. Bahwa hal demikian bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang mewajibkan bahwa dalam suatu gugatan perdata dipersyaratkan antara bagian petitum dengan posita (*fundamentum petendi*) suatu gugatan, harus ada hubungan satu sama lain, dalam artian petitum gugatan haruslah didukung oleh posita (*fundamentum petendi*) yang diuraikan dengan jelas, baik faktanya maupun segi hukumnya.-----

19. Bahwa Petitum merupakan kesimpulan dari permohonan atau gugatan yang berisikan rincian satu persatu apa yang diminta atau dikehendaki untuk dihukumkan kepada para pihak untuk diputuskan oleh Majelis Hakim.-----

20. Majelis Hakim yang mulia, pada kenyatannya tidak terdapat satupun uraian posita Penggugat (Sovyan Liman) dalam gugatan yang mengarahkan kepada perlunya dimintakan uang paksa (*dwangsom*) serta pelaksanaan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) perihal perkara *a quo*, sehingga dengan demikian bagaimana mungkin Penggugat (Sovyan Liman) dalam Petitiumnya meminta kepada Majelis Hakim yang mana tidak diuraikan dasarnya sama sekali dalam Posita.-----

21. Bahwa hal demikian tentunya melanggar ketentuan hukum acara dan dengan demikian menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*) dan untuk itu sudah seharusnya dinyatakan "gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*)";-----

I. DALAM POKOK PERKARA :-----

hal 27 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI

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)



1. Majelis hakim yang terhormat, bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V dalam Eksepsi adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara;-----
2. Bahwa Para Tergugat dengan ini menolak tegas seluruh dalil-dalil Penggugat (Sovyan Liman) dalam gugatannya terkecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat dalam Jawaban ini;-----
3. Bahwa kedudukan hukum Tergugat I - Vir David Chandra terkait perkara *a quo* telah dijelaskan dalam bagian eksepsi, dimana Tergugat I - Vir David Chandra (sekaligus sebagai ayah kandung) bertindak mewakili kepentingan dari anak Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan), sampai anak tersebut genap berusia 18 tahun - selaku pemegang hak waris tunggal atas objek tanah sengketa berupa sebidang tanah/bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, yang diwarisinya secara turun temurun dari kakeknya Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho dan ibu kandungnya Luciana Prijatna berdasarkan Surat Wasiat tertanggal 11 Mei 2001 (vide Bukti T.I – V/18) ;-----
4. Bahwa sesungguhnya Penggugat (Sovyan Liman) tidak berhak lagi mengajukan gugatan apapun terhadap Tergugat I, termasuk terhadap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, sebab berdasarkan vide Bukti. T.I – V/1, berupa kwitansi tertanggal. 28 MEI 1999, pembayaran penggantian hak sekaligus pelepasan hak waris atas objek tanah sengketa sebesar Rp. 48.000.000,- (Empat puluh delapan juta rupiah) dari Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho kepada Penggugat (Sovyan Liman) tertanggal 28 Mei 1999, maka hak atas objek tanah sengketa sekarang ini secara hukum berada di tangan anak Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan), yang dalam hal ini kepentingannya masih dijamin oleh Tergugat I - Vir David Chandra sampai anak tersebut genap berusia 18 tahun;-----
5. Bahwa selanjutnya kedudukan hukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, (Para Tergugat II – V) terkait perkara *a quo*, adalah sebagai para penyewa yang lahir dari hubungan sewa



menyewa secara turun temurun dari orang tua Para Para Tergugat II – V dengan Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) yang sudah berlangsung cukup lama pada saat tanah/bangunan tersebut sebelum dibeli oleh Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) dari pemilik tanah sebelumnya Saba'ah, Samirah, Abdoul Rachman, dan Subarda'ie sebagai ahli waris dari almarhum Sudardjo. Adapun bagian tanah masing-masing yang ditempati oleh Tergugat II, III, IV, dan Tergugat V adalah sebagai berikut :-----

- a. seluas kurang lebih 69 m2 ditempati oleh Tergugat II yang merupakan anak dari Tn. Djakaria Wiguna/Oey Goan Kiat, penyewa terdahulu;-----
 - b. seluas kurang lebih 30 m2 ditempati oleh Tergugat III yang merupakan anak dari Tn. Amir, penyewa terdahulu;-----
 - c. seluas kurang lebih 33 m2 ditempati oleh Tergugat IV yang merupakan anak dari Tn. J.P Wungow, penyewa terdahulu;-----
 - d. seluas kurang lebih 9 m2 ditempati oleh Tergugat V yang merupakan anak dari Tn. Alip, penyewa terdahulu ;-----
(vide bagian Eksepsi point. 7.1.sampai 7.3 diatas)-----
6. Bahwa seluruh kepentingan dan persoalan urusan sewa menyewa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, terkait objek tanah sengketa yang dimaksud dalam perkara *a quo* adalah kini menjadi kepentingan sepenuhnya dari anak Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan), sebagai satu-satunya ahli waris yang sah yang mewarisi objek tanah sengketa secara hukum dari kakeknya Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho dan ibunya Lusiana Prijatna, yang kepentingannya saat ini masih dijamin dan diwakili oleh Tergugat I - Vir David Chandra dan bukan Penggugat (Sovyan Liman) sejak terjadinya penanda tangannan kwitansi peralihan hak tertanggal. 28 Mei 1999 (vide Bukti.T.I – V/1);
7. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa dengan ini Tergugat I - Vir David Chandra menolak keras dalil Penggugat (Sovyan Liman) yang dalam Angka 17 halaman 7 Gugatan yang menyatakan “Tergugat I telah menempati objek tanah sengketa sejak tahun 1981 tanpa ijin dan/atau

hal 29 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



persetujuan dari Penggugat atau dari orang tua Penggugat pada masa hidupnya".-----

Bahwa dalil ini terang dan nyata adalah dalil yang sangat mengada-ada dan menyesatkan, sebab bagaimana mungkin Tergugat I - Vir David Chandra sudah menempati objek tanah sengketa pada tahun 1981, sementara Tergugat I - Vir David Chandra baru menikah dengan Lusiana Prijatna, pada tahun 1999 (31 Maret 1999, vide Bukti. T.I-

V/8 ;-----

Bahwa pernyataan yang demikian menjelaskan bahwa Penggugat (Sovyan Liman) dalam membuat gugatan aquo tidaklah cermat dan cenderung asal-asalan, mohon hal demikian menjadi perhatian Majelis Hakim yang Mulia ;-----

8. Penggugat (Sovyan Liman) Mencoba Menggelapkan 2 Fakta Hukum Yang Besar :-----

Majelis hakim Yang Mulia, dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya Penggugat (Sovyan Liman) dalam keseluruhan isi gugatannya mencoba menutupi 2 kenyataan besar sekaligus fakta, bahwa *Pertama*, Penggugat (Sovyan Liman) bukanlah satu-satunya ahli waris yang sah dari Almarhum Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) dan mengingkari kedudukan Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho , Lusiana Prijatna, Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan) dan Tergugat I - Vir David Chandra sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Nyonya. Nelly Tanumihardja (Tan Nelly Nio) selaku pewaris, *KEDUA*, bahwa telah terjadi peristiwa pelepasan hak waris atas objek tanah sengketa dari Penggugat (Sovyan Liman) kepada Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho pada tanggal 28 Mei 1999 (vide Bukti.T.I – V/1), peristiwa mana kini menjadi dasar hukum yang kuat bagi anak Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan) yang diwakili oleh Tergugat I - Vir David Chandra sebagai satu-satunya ahli waris yang sah untuk menguasai objek tanah sengketa yang semula milik Johannes Prijatna/ Thung Tjeng Ho dan Lusiana Prijatna tersebut;-----



9. Bahwa dalil-dalil Penggugat (Sovyan Liman) pada Angka 22 sampai Angka 24 halaman 8-halaman 9 Gugatan mengenai perhitungan jumlah harga sewa terhutang yang harus dibayarkan Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V kepada Penggugat (Sovyan Liman) berdasarkan kemerosotan nilai rupiah selama sekitar 30an tahun dan kenaikan harga tanah dan bangunan di kawasan Johar baru, Jakarta Pusat, adalah dalil yang harus ditolak sebab nyata-nyata Penggugat (Sovyan Liman) tidak berkualitas untuk melayangkan gugatan dimaksud;-----

10. Bahwa Tergugat II, III, IV dan Tergugat V dengan ini menyatakan adalah penyewa yang beritikad baik, yang akan melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana mestinya berdasarkan Undang-undang kepada pihak yang dapat dibuktikan secara hukum memiliki hak yang sah atas kepemilikan objek tanah sengketa yang didalamnya meliputi bagian-bagian tanah/bangunan yang ditempati/didiami oleh masing-masing Tergugat tersebut, dalam hal ini yaitu melaksanakan kewajiban kepada Anak Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan) yang saat ini kepentingannya masih diwakili dan dijamin oleh Tergugat I - Vir David Chandra;-----

11. Bahwa dalam dalil gugatannya Angka 25 halaman 10, Penggugat (Sovyan Liman) menyatakan bahwa telah menyampaikan beberapa kali somasi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk segera menghentikan penyewaan dan/atau penempatan rumah tersebut namun tidak diindahkan oleh Para Tergugat tersebut.-----

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang sangat menyesatkan dan harus ditolak, sebab nyata dan terbukti kedudukan Tergugat I - Vir David Chandra adalah bukan sebagai Penyewa, dan dalam kesempatan tersebut Para Tergugat yang lain (Tergugat II, III, IV, dan V) memberikan respons kepada Penggugat (Sovyan Liman) secara itikad baik, asalkan Penggugat (Sovyan Liman) dapat membuktikan dirinya benar sebagai ahli waris tunggal atas objek tanah sengketa, namun Penggugat (Sovyan Liman) selalu mengelak membuktikannya hingga akhirnya gugatan ini dilayangkannya, hal demikian membuktikan itikad buruk dari Penggugat (Sovyan Liman) dalam perkara aquo sebagaimana yang Tergugat I jabarkan dalam



jawaban ini pada point 8
diatas.-----

12. Bahwa tindakan Penggugat (Sovyan Liman) tersebut diatas dapat diasumsikan sebagai tindakan yang tidak bertanggung jawab, yakni hanya bertindak semena-mena tanpa bisa membuktikan kebenaran alasan somasi yang dilakukannya, sehingga dengan demikian hal-hal yang dituangkan Penggugat (Sovyan Liman) dalam gugatannya tidak berdasar hukum dan cenderung mengada-ada ;-----

II. DALAM

REKONVENSI :-----

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi mohon dianggap dipergunakan kembali / termuat pula dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa dengan pembayaran sebesar Rp. 48.000.000,- (Empat puluh delapan juta rupiah) dari Johannes Prijatna/Thung Tjeng Ho kepada Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonvensi semula Penggugat Dalam Konvensi pada tanggal 28 Mei 1999 (vide Bukti.T.I-V/1) sebagai penggantian hak sekaligus pelepasan hak waris Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonvensi semula Penggugat Dalam Konvensi atas objek tanah sengketa, maka memberikan hak penuh secara hukum bagi Vir David Chandra – Penggugat Dalam Rekonvensi semula Tergugat I Dalam Konvensi yang dalam hal ini mewakili kepentingan anak Endriko Juan Chandra (yang saat ini masih dibawah umur, 14 tahun 5 bulan), selaku ahli waris tunggal dari Johanes Prijatna/Thung Tjeng Ho untuk mengajukan gugatan balik kepada Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonvensi semula Penggugat Dalam Konvensi ;-----
3. Bahwa sejak tanggal 28 Mei 1999, Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonvensi semula Penggugat Dalam Konvensi telah kehilangan haknya untuk menempati bagian persil yang ada di dalam objek tanah sengketa yaitu bagian persil yang didiaminya saat ini seluas kurang lebih 86 m2, yang dengan demikian perbuatan Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonvensi semula Penggugat Dalam Konvensi yang tetap mendiami tanah aquo dimaksud hingga kini tanpa ijin dari pemiliknya yang sah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal. 1365, dan juga melanggar Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 51 Prp. Tahun 1960, tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya, Pasal.6 ayat (1) huruf a



yang menyatakan : "dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 3,4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman selamalamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5000,- (lima ribu rupiah) barangsiapa memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah." ;-----

4. Bahwa menjadi hak dari Vir David Chandra – Penggugat Dalam Rekonpensi semula Tergugat I Dalam Konpensi untuk meminta Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat Dalam Konpensi untuk segera mengosongkan tanah/bangunan seluas 86 m2 yang didiaminya sejak tanggal 28 Mei 1999 hingga saat ini dan menyerahkan tanah/bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Vir David Chandra – Penggugat Dalam Rekonpensi semula Tergugat I Dalam Konpensi serta membayarkan uang sewa, terhitung sejak dilepaskannya hak warisnya kepada Johannes Prijatna/Thung Tjeng Ho pada tanggal 28 MEI 1999 sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar Rp.10.000.000.- /bulan ;--

5. Bahwa perbuatan Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat Dalam Konpensi telah memenuhi kualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata (Burgerlijk Wetboek), yang menyatakan secara tegas "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".----

6. Bahwa Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, maka perbuatan Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula penggugat dalam konpensi telah memenuhi kualifikasi suatu Perbuatan Melawan Hukum yang mengandung unsur-unsur sebagai berikut:-----

A. Ada Suatu Perbuatan-----

Bahwa ada perbuatan Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat Dalam Konpensi yakni yang tetap bertahan dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi yakni objek tanah sengketa berupa sebidang tanah/bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/ RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, adalah merupakan suatu



perbuatan sehingga unsur *perbuatan* dalam perkara aquo terpenuhi.-

B. Perbuatan Itu Melawan Hukum-----

Bahwa perbuatan sovyan liman – tergugat dalam rekonsensi semula Penggugat Dalam Konpensi yang tetap bertahan dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonsensi yakni objek tanah sengketa berupa sebidang tanah/bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta adalah Perbuatan yang melanggar hukum .- -----
Yang dimaksud dengan melanggar hukum adalah dengan telah diterimanya sebesar Rp. 48.000.000 (*empat puluh delapan juta rupiah*) sebagaimana dibuktikan dalam Kwitansi Pembayaran tertanggal 28 Mei 1999 maka tidak ada hak lagi bagi Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonsensi semula Penggugat Dalam Konpensi terhadap tanah aquo ;-----

Bahwa dengan telah diterima uang tersebut akan tetapi masih bertahan sementara hak kepemilikan sudah hilang maka dengan demikian maka melanggar perundangan-undangan yakni sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 selain melanggar Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya Pasal 6 ayat (1) huruf a yang menyatakan : "*dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 3,4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/ atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5000,- (lima ribu rupiah) barangsiapa memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah.*"-----

Bahwa dengan demikian unsur *melawan hukum* terpenuhi;-----

C. Ada Kesalahan Pelaku-----

Bahwa untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



Indonesia, maka harus mengandung unsur kesalahan (schuldelement) dalam melakukan perbuatan tersebut.- -----

Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat Dalam Konpensi yang tetap bertahan dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi yakni objek tanah sengketa berupa sebidang tanah/bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, meskipun telah diterima oleh Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi Semula Penggugat Dalam Konpensi uang sebesar Rp. 48.000.000 (*empat puluh delapan juta rupiah*) sebagaimana dibuktikan dalam Kwitansi Pembayaran tertanggal 28 Mei 1999, namun secara sadar sampai saat ini Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula penggugat dalam konpensi masih berada diatas tanah aquo.-

Bahwa tidak ada alasan pembenar atau pemaaf tindakan Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat Dalam Konpensi menguasai tanah aquo bahkan sampai mengajukan gugatan ini.- -----

Sehingga dengan demikian unsur adanya *Kesalahan Pelaku* terpenuhi dalam perkara aquo.-

D. Ada Kerugian Bagi Korban :-----

Bahwa dengan adanya perbuatan tersebut, maka Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian yang sangat besar sebab Penggugat Rekonpensi tidak dapat mengambil manfaat dari tanah yang adalah milik Penggugat Rekonpensi tersebut sejak 28 MEI tahun 1999.- -----

Kerugian Penggugat tidak hanya berhenti sampai disitu, namun sampai kepada Penggugat Rekonpensi harus menggunakan jasa konsultan hukum untuk mempertahankan Hak dari Penggugat Rekonpensi tersebut.-

Bahwa dalam perkara aquo jelas adanya kerugian nyata-nyata yang dialami Penggugat Rekonpensi atas adanya perbuatan Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat

hal 35 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



Dalam Kompensi tersebut, maka dengan demikian unsur kerugian terpenuhi dalam perkara aquo.- -----

E. Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian :----

Bahwa hubungan antara perbuatan dengan kerugian dalam perkara aquo adalah nyata sebab dengan tindakan Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat Dalam Kompensi yang tetap menguasai objek tanah sengketa berupa sebidang tanah/bangunan di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/ RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta meskipun telah diterima oleh Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat Dalam Kompensi uang sebesar Rp. 48.000.000 (empat puluh delapan juta rupiah) sebagaimana dibuktikan dalam Kwitansi Pembayaran tertanggal 28 Mei 1999 .- -----

Dengan demikian maka jelas akibat perbuatan Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat Dalam Kompensi yang tetap berada di tanah aquo adalah kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Rekonpensi.- -----

Bahwa dengan demikian unsur *Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian* terpenuhi dalam perkara aquo.- -----

- 7. Bahwa gugatan dari Vir David Chandra – Penggugat Dalam Rekonpensi semula Tergugat I Dalam Kompensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan otentik, karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta, walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dari Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonpensi semula Penggugat Dalam Kompensi ;-----

Berdasarkan segala uraian-uraian diatas, dengan ini kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, untuk berkenan yang memeriksa dan memutus perkara a quo sebagai berikut :-----

DALAM KONVENSİ :-----

Mengenai Eksepsi :-----

- 1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat (Sovyan Liman) ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

Mengenai Pokok
Perkara :-----

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat (Sovyan Liman) untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat (Sovyan Liman) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;-----

DALAM REKONVENSII -----
PRIMAIR :-----

1. Mengabulkan seluruh gugatan Vir David Chandra – Penggugat Dalam Rekonvensi semula Tergugat I Dalam Kompensi ;-----
2. Menyatakan Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonvensi semula Penggugat Dalam Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta dan untuk itu demi hukum Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonvensi semula Penggugat Dalam Kompensi wajib mengganti segala kerugian yang diakibatkannya bagi Vir David Chandra – Penggugat Dalam Rekonvensi semula Tergugat I Dalam Kompensi;-----
3. Menghukum Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonvensi semula Penggugat Dalam Kompensi membayarkan uang pengganti yang dipersamakan dengan uang sewa terhitung sejak dilepaskannya hak warisnya 28 MEI 1999, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap sebesar Rp.10.000.000.- / bulan ;-----
4. Menghukum Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonvensi semula penggugat dalam kompensi untuk meninggalkan/mengosongkan bagian rumah yang dihuninya sekarang, selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;-----

hal 37 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum sovyan liman – tergugat dalam rekonsensi semula Penggugat Dalam Kompensi mengganti uang jasa konsultan hukum sebesar Rp.50.000.000.- ;-----

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi ;-----

7. Menghukum Sovyan Liman – Tergugat Dalam Rekonsensi semula Penggugat Dalam Kompensi untuk membayar biaya –biaya perkara yang timbul ;-----

SUBSIDIAIR :-----

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;-----

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 400/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST., tanggal 14 Oktober 2014 dalam perkara antara Para Pihak yang Diktumnya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI-----

Menolak eksepsi Tergugat I,II,III, IV,V seluruhnya ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

A. DALAM KOMPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.-----
2. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas 398,5M2 yang berbatasan di sebelah Utara dengan Jalan Tanah Tinggi V, di sebelah Timur dengan pekarangan Saadijah, di sebelah Selatan dengan pekarangan Saprie dan di sebelah Barat dengan pekarangan Ny. Hamini adalah milik Sovyan Liman sebagai satu-satunya ahli waris almarhum Endy Liman dan almarhumah Nelly

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)



Tanumihardja.-----

-

3. Menyatakan bahwa penyewaan dan/atau penempatan tanpa izin atau tanpa persetujuan atas bagian-bagian tanah dan rumah di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, masing-masing oleh Vir David Chandra, *in casu* Tergugat I, untuk persil II seluas kurang lebih 76 M2; oleh Syamsul Wiguna, *in casu* Tergugat II, untuk persil III seluas kurang lebih 69 M2; oleh Muryati binti Amir, *in casu* Tergugat III, untuk persil IV seluas kurang lebih 30 M2; oleh Vence Wungow, *in casu* Tergugat IV, untuk persil V seluas kurang-lebih 33 M2; dan oleh Tumirah, *in casu* Tergugat V, untuk persil VI seluas kurang-lebih 9 M2 dengan ini harus dihentikan karena Penggugat telah menyatakan kehendaknya untuk menghentikan penyewaan dan/atau penempatan tanpa izin atau tanpa persetujuan tersebut.-----
4. Menghukum agar Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, yang hingga sekarang mendiami tanah dan bangunan di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No.119, RT.009/RW.002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk keluar dan pindah dari tanah dan bangunan Penggugat tersebut ;-----
5. Menghukum Tergugat II, III, IV, V untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 1.916.000,- (satu juta sembilan ratus enambelas ribu rupiah); -----
6. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya ;-----

B. DALAM

REKONPENSI :-----

1. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar uang tali asih kepada Penggugat Rekonpensi II, III, IV, V / Tergugat II,III, IV, V Konpensi sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) dengan perincian kepada Penggugat II Rekonpensi/ Tergugat II Konpensi sebesar Rp.250.000.000,- kepada Penggugat III Rekonpensi /Tergugat III Konpensi sebesar Rp.250.000.000,- kepada Penggugat IV Rekonpensi /Tergugat IV Konpensi sebesar Rp.250.000.000,- dan kepada Penggugat V Rekonpensi /Tergugat V

hal 39 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



Kompensi sebesar Rp.250.000.000,- dibayar secara tunai seketika;-----

2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar nihil ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding, Nomor: 162/SRT.PDT.BDG/2014/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 400/PDT.G/2013/PN.JKT.PST., tanggal 24 Oktober 2014 yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 400/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, tanggal 14 Oktober 2014 dan telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I, II, III, IV, V semula Tergugat I, II, III, IV, V Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing pada tanggal 31 Juli 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Memori Banding tertanggal 6 Mei 2015, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 06 Mei 2015, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Terbanding I, II, III, IV, V semula Tergugat I, II, III, IV, V Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing pada tanggal 31 Juli 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 8 September 2015, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 09 September 2015 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 24 Nopember 2016 ;-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Juli 2015 kepada para pihak masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam memori bandingnya tertanggal 6 Mei 2015 yang disampaikan secara panjang lebar yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

1. Bahwa Pemanding semula Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menolak eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I, II, III, IV dan Terbanding V semula Para Tergugat ;-----
-
2. Bahwa Pemanding semula Penggugat setuju dan sependapat dengan pertimbangan dan pendapat hukum sejauh yang terkait dengan petitum ke dua, keempat, kelima dan kesembilan dalam surat gugatan konvensi yang telah dikabulkan oleh judex facti, namun Pemanding menolak pertimbangan hukum untuk petitum selebihnya yaitu petitum ketiga, petitum keenam, petitum ketujuh, petitum kedelapan dalam surat gugatan Pemanding semula Penggugat ;-----
3. Bahwa Pemanding semula Penggugat tidak setuju dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan judex facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena pertimbangan hukum dan putusan tersebut telah melanggar berbagai prinsip (asas) hukum, logika hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding II, III, IV, V semula Tergugat II, III, IV, V dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam kontra memori bandingnya tertanggal 8 September 2015 yang disampaikan secara panjang lebar yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

1. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 400/Pdt.G/2013/Pn.JKT.PST., tanggal 14 Oktober 2014 Terbanding menyatakan menerima putusan tersebut termasuk didalamnya mengenai pertimbangan-

hal 41 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



pertimbangan dan amar putusan, kecuali mengenai besaran uang tali asih yang mana menurut Terbanding II, III, IV dan V belum memenuhi rasa keadilan dan tidak didasari atas pertimbangan hukum yang kuat ;-----

-

2. Bahwa memori banding yang diajukan Pembanding tidak terdapat hal-hal baru karena seluruh dalil keberatan tersebut telah diperiksa dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dimana pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum oleh karena itu patut dan wajar apabila Pengadilan Tinggi Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding serta tambahan kontra memori banding dari para pihak dianggap termaktub dalam putusan ini ;-----

-

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor : 400/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST., turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: : 400/Pdt.G/2013/PN.Jkt.PST., tanggal 14 Oktober 2014, termasuk memori banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kontra memori banding Terbanding II, III, IV, V semula Tergugat II, III, IV, V dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara adalah sudah tepat dan benar baik dalam menerapkan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh karena itu alasan dan pertimbangan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, kecuali tentang struktur putusan dan putusan dalam rekonvensi yang mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat, sehingga



putusan dalam Rekonvensi perlu diperbaiki dengan pertimbangan sebagai berikut :-----

-
Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat/ Penggugat Rekonvensi, telah terbukti bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam menempati obyek sengketa hanya sebagai Penyewa yang melanjutkan persewaan yang dilakukan oleh orang tua mereka, bukan penyewa yang berhubungan langsung dengan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan selama Para Terbanding semula Para Tergugat dalam menempati obyek sengketa tidak pernah meminta ijin kepada pemilik obyek sengketa dalam hal ini Pembanding semula Penggugat dan sebaliknya Pembanding semula Penggugat juga tidak pernah memberikan ijin kepada Para Terbanding semula Para Tergugat untuk menempati obyek sengketa tersebut, lagi Para Terbanding semula Para Tergugat ternyata sudah cukup lama menempati obyek sengketa namun tidak memenuhi kewajibannya sebagai penyewa membayar sewa kepada Pembanding semula Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut diatas, juga Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi yang memberi dan menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang tali asih kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan perincian masing-masing Para Tergugat Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah merupakan putusan yang berlebihan sebab hal tersebut oleh Para Terbanding semula Para Tergugat/Penggugat Rekonvensi sendiri tidak pernah dimintakan dalam gugatannya maupun dalam jawabannya, lagi pula pemberian uang tali asih tersebut tidak diperinci untuk apa saja, sementara dalam persidangan tidak terungkap bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat ada mengeluarkan uang misalnya untuk memperbaiki rumah tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan seperti tersebut diatas adalah beralasan hukum apabila gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk dikesampingkan ;-----

Menimbang, bahwa mengenai memori banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihubungkan dengan pertimbangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas menjadi tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut karenanya harus dikesampingkan, demikian juga mengenai kontra memori banding Para Terbanding semula Para Tergugat, juga sudah tidak beralasan lagi dipertimbangkan lebih lanjut sebagaimana telah dipertimbangkan diatas ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 400/PDT.G/2013/PN.JKT.PST., tanggal 14 Oktober 2014, sepanjang mengenai Eksepsi dan Pokok Perkara yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan, sedangkan tentang struktur putusan dan mengenai Rekonvensi harus diperbaiki yang akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang - undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;-----
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 400/PDT.G/2013/PN.JKT.PST., tanggal 14 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :-----

Dalam

Konvensi :-----

Dalam

Eksepsi :-----

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V seluruhnya ;-----

Disclaimer

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



Dalam _____ Pokok

Perkara :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian ;-----
2. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan luas 398,5M2 yang berbatasan di sebelah Utara dengan Jalan Tanah Tinggi V, di sebelah Timur dengan pekarangan Saadijah, di sebelah Selatan dengan pekarangan Saprie dan di sebelah Barat dengan pekarangan Ny. Hamini adalah milik Sovyan Liman sebagai satu-satunya ahli waris almarhum Endy Liman dan almarhumah Nelly Tanumihardja.-----
-
3. Menyatakan bahwa penyewaan dan/atau penempatan tanpa izin atau tanpa persetujuan atas bagian-bagian tanah dan rumah di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No. 119, RT. 009/RW. 002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, masing-masing oleh Vir David Chandra, *in casu* Tergugat I, untuk persil II seluas kurang lebih 76 M2; oleh Syamsul Wiguna, *in casu* Tergugat II, untuk persil III seluas kurang lebih 69 M2; oleh Muryati binti Amir, *in casu* Tergugat III, untuk persil IV seluas kurang lebih 30 M2; oleh Vence Wungow, *in casu* Tergugat IV, untuk persil V seluas kurang-lebih 33 M2; dan oleh Tumirah, *in casu* Tergugat V, untuk persil VI seluas kurang-lebih 9 M2 dengan ini harus dihentikan karena Penggugat telah menyatakan kehendaknya untuk menghentikan penyewaan dan/atau penempatan tanpa izin atau tanpa persetujuan tersebut.-----
4. Menghukum agar Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, yang hingga sekarang mendiami tanah dan bangunan di atasnya di Jl. Tanah Tinggi V No.119, RT.009/RW.002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk keluar dan pindah dari tanah dan bangunan Penggugat tersebut ;-----
5. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya ;-----

Dalam

Rekonvensi :-----

hal 45 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi II, III, IV, V / Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Rekonvensi untuk seluruhnya ;-----

Dalam _____ Konvensi _____ dan
 Rekonvensi ;-----

- Menghukum Terbanding II, III, IV, V semula Tergugat II, III, IV, V Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu**, tanggal **24 Mei 2017** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **H. AMIR MADDI, SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.,** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 141/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 15 Maret 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu**, tanggal **31 Mei 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta oleh **HAIVA, SH.,** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. H. AMIR MADDI, SH. MH.

JOHANES SUHADI, SH.MH.

2. I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

HAIVA, SH

Rincian biaya perkara :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-

hal 47 dari 42 hal Putusan. No. 141/PDT/2017/PT.DKI