



## PUTUSAN

No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawa ini dalam perkara gugatan antara :

1. **ACHMAD**, swasta, lahir di Jakarta, tanggal 11 Desember 1960, bertempat tinggal di Jalan Tebet Barat Dalam VI.G No. 9 Tebet Barat, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut -----  
**PENGGUGAT I ;**
2. **D I D I N**, swasta, lahir di Jakarta, tanggal 20 Pebruari 1961, bertempat tinggal di Jalan Tebet Barat Dalam VI.G No. 9 Tebet Barat, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut -----  
**PENGGUGAT II ;**
3. **SADELI**, swasta, lahir di Jakarta, tanggal 31 Desember 1961, bertempat tinggal di Pasar Jum'at RT. 003 / RW. 002, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut -----  
**PENGGUGAT III ;**
4. **MOH. YUSUF**, swasta, lahir di Jakarta, tanggal 9 Maret 1968, bertempat tinggal di Jalan Tebet Barat Dalam VI.G No. 9 Tebet Barat, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut -----  
**PENGGUGAT IV ;**

Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV tersebut diatas yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya 1. DWI LIBRIANTO, SH.MKn, 2. B. LATIEF SALEH, SH, 3. DJENNY SUHARSO, SH. dan 4. LUTHFI FEBIANSYAH, SH. Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Hukum “Libianto Soleh & Rekan” yang beralamat di Plaza Bisnis Kemang #103 Jalan Kemang Raya No. 2 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 24 Juni 2011, untuk selanjutnya disebut sebagai juga -----  
**PARA**  
**PENGGUGAT ;**

**M e l a w a n :**

Hal 1 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Ny. SIEN EGAM PINONTOAN**, lahir di Manado, tanggal 12 September 1938, bertempat tinggal di Jalan Tebet Barat Dalam VI.H No. 18, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya 1. MANAHARA, SH, 2. GUSMAWATI AZWAR, SH, 3. JIMMY LSD SIMADJUNTAK, SH dan HENDRIK ARYANTO, SH. Advokat dan Penasihat Hukum pada "MHS Law Firm & Partner" beralamat di One Pasific Place 15<sup>th</sup> Floor Jalan Jenderal Sudirman CBD Kav. 52-53 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2011, untuk selanjutnya di sebut sebagai -----

**TERGUGAT I ;**

2. **CAREL AGUST CLIFF R EGAM**, lahir di Jakarta, tanggal 2 Agustus 1973, bertempat tinggal di Jalan Tebet Barat Dalam VI.H No. 18, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya ----- di ----- sebut sebagai -----

**TERGUGAT II ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca luar perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan para saksi dan para pihak yang berperkara dipersidangan ;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 Nopember 2011, telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 9 Nopember 2011 dibawah register perkara Nomor : 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris pengganti dari Ny. Hj. SITI binti ALI berdasarkan Surat Keterangan Warisan No. 25/1.776.1/VIII/1995 tanggal 21 Agustus 1995 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Tebet Barat dan dikuatkan oleh Camat Tebet (Bukti P-1) dan Surat Pernyataan Waris tanggal 7 Agustus 2006 yang diketahui oleh Lurah

Hal 2 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tebet Barat No. 54/1.711.1/VIII/2006 tanggal 14 Agustus 2006, Camat Tebet No. 340/1.711.1/TBB/06 tanggal 1 September 2006 ( Bukti P-2) ;

2. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tebet Barat Dalam VI-H No. 18, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Wilayah Kota Jakarta Selatan, berdasarkan : “IDZIN UNTUK MEMPEGUNAKAN TANAH (OCCUPATIE VERGUNNING) NO. 195/194/1C/1 DARI DEWAN ASIAN GAMES IV 1962”. (diterimakan bulan Nopember 1962) (Bukti P-3) ;
3. Bahwa pada tahun 1961 H. ACHMAD kakek dari Penggugat sebagai pemilik dari rumah yang beralamat di Jalan Tebet Barat Dalam VI-H No. 18 pernah menyewakan kepada Sdr. W EGAM dengan membayar uang sewa sesuai dengan perjanjian tertanggal 20 – 02 – 1961 ;
4. Bahwa sampai dengan saat ini, Para Penggugat, tidak bisa menikmati / memanfaatkan rumah tersebut dikarenakan masih dalam penguasaan Tergugat-I, bahkan anak dari Tergugat-I mengklaim bahwa rumah tersebut adalah milik dari Tergugat-I tanpa alas kepemilikan yang sah. Sedangkan pembayaran atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS Pajak) rumah tersebut dibayar dengan tertib setiap tahunnya atas nama alm. neneknya oleh Penggugat (Bukti-4) ;
5. Bahwa Para Penggugat sudah berkali-kali menanyakan tentang pengakhiran sewa atas rumah tersebut baik secara langsung ataupun dengan bantuan perangkat Kelurahan, namun disayangkan Tergugat-I dan Tergugat-II selalu menghindar dan berupaya menghalang-halangi Para Penggugat dengan berbagai cara untuk mendapatkan kembali rumah tersebut (Bukti P-5) ;
6. Bahwa Para Penggugat sudah berupaya secara patut mengundang Tergugat-I dan Tergugat-II untuk bermusyawarah mencari penyelesaian pengakhiran sewa atas rumah tersebut, namun Tergugat-I dan Tergugat-II tidak memberikan tanggapan sebagaimana mestinya, Tergugat-I dan Tergugat-II tidak mau menghadiri undangan dari Para Penggugat (Bukti P-6) ;

Hal 3 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa karena sampai dengan saat ini Tergugat-I dan Tergugat-II belum menyerahkan tanah dan rumah tersebut pada Penggugat maka perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum, karena Para Tergugat menempati rumah milik dari Para Penggugat dengan melawan hak ;
8. Bahwa sebagai akibat tindakan / perbuatan dari Tergugat-I dan Tergugat-II membawa kerugian bagi Para Penggugat yaitu dengan *hilangnya pendapatan atas uang sewa yang seharusnya dibayarkan* Tergugat-I dan Tergugat-II *selama menempati rumah milik Para Penggugat*. Merupakan bakwa bahwa Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan / rumah yang dikuasai oleh Tergugat-I dan Tergugat-II dan sampai saat ini<sup>9</sup> Tergugat-I dan Tergugat-II *tidak pernah membayar sewa* rumah tersebut, maka Para Penggugat menuntut Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang sewa yang tidak pernah dibayarkan selama 50 tahun, dari tahun 1961 s/d tahun 2011 – jika rata-rata per tahun Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) *yang dibayarkan dalam waktu seketika dan sekaligus, dan secepatnya mengembalikan rumah tersebut dalam keadaan kosong kepada ahli waris almarhumah Ny. Hajjah SITI binti ALI ;*
9. Bahwa untuk menjamin Tergugat agar tidak melakukan tindakan yang lebih jauh atas tanah dan bangunan rumah tersebut maka berdasarkan putusan perkara ini, mohon agar Majelis meletakkan *Sita Jaminan* atas tanah dan bangunan rumah di Jalan Tebet Barat Dalam VI-H No. 18 Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Sealtan. Serta berkenan mengabulkan permohonan sita yang diajukan oelh Para Penggugat terhadap benda-benda berharga lainnya milik Tergugat-I dan Tergugat-II ;
10. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat-I dan Tergugat-II, maka Para Penggugat mohon agar Tergugat-I dan Tergugat-II *dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari*, setiap Tergugat-I dan Tergugat-II lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Hal 4 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Para Penggugat mohon putusan *serta merta* walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat-I dan Tergugat-II ;
12. Bahwa karena gugatan ini timbul dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II maka layak dan patut jika Tergugat-I dan Tergugat-II dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Berdasarkan uraian diatas, maka mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan fakta dan data hukum yang dapat dipertanggung jawabkan, sehingga oleh karenanya adalah beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Petitum :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa ahli waris pengganti dari almarhumah Ny. Hajjah SITI binti ALI adalah Para Penggugat, dan Para Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan diatasnya berupa 1 (satu) rumah yang terletak di Jalan Tebet Barat Dalam VI-H No. 18, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II yang *menempati rumah Penggugat tanpa membayar uang sewa dan mengklaim / mengakui bahwa rumah tersebut adalah milik Tergugat-I dan Tergugat-II dan menguasai tanpa hak adalah Perbuatan Melawan Hukum* ;
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah dan bangunan diatasnya berupa 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Tebet Barat Dalam VI-H No. 18, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dan sita lainnya dalam perkara ini ;
6. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang sewa yang tidak pernah dibayarkan selama 50 tahun, dari tahun 1961 s/d tahun 2011,

Hal 5 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang dibayar dalam waktu seketika dan sekaligus kepada Para Penggugat ;

7. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II membayar uang paksa kepada Para Penggugat Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;
8. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk mematuhi putusan perkara ini ;
9. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dapat dijalankan walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat ;
10. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau, jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut diatas, sedangkan Tergugat I datang menghadap kuasanya dari Kantor MHS Law Firm & Partnes beralamat di One Pasific Place 15<sup>th</sup> Floor Jl. Jenderal Sudirman CBD Kav. 52-53 Jakarta 12190 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2011, serta Tergugat II menghadap sendiri ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan maka selanjutnya Ketua Majelis Hakim menunjuk Mediator SUWANTO, SH. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan ternyata setelah dilakukan mediasi oleh Mediator tersebut beberapa kali pertemuan upaya mediasi tidak berhasil atau gagal ;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil atau gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan menentukan hari persidangan dan setelah ditentukan hari persidangan ternyata pihak Tergugat I maupun kuasanya dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan sehingga dilakukan pemanggilan beberapa kali secara patut akan tetapi pihak Tergugat I maupun kuasanya dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkannya pembuktian dari Penggugat dengan beberapa kali

Hal 6 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tanpa dihadiri oleh Tergugat I maupun kuasanya dan Tergugat II dengan tanpa memberikan kuasa untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat bukti yaitu :

1. Foto copy Surat Pernyataan Waris tertanggal 7 Agustus 2006 yang diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Surat Keterangan Warisan tertanggal 22 Agustus 1995 yang diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Izin Untuk Penggunaan Tanah (*Occupatie Vergunning*) No. 195/194/IC/I atas nama SITI binti ALI yang diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 sampai dengan 2012 atas nama wajib pajak Ny. SITI binti ALI yang diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Surat Lurah Tebet Barat No. 11/1.711.1 tanggal 12 Januari 2006, Hal Undangan, membahas masalah sewa menyewa rumah di Jl. Tebet Barat Dalam VI No. 18 RT, 008 RW. 04 Kelurahan Tebet Barat yang diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy Surat Kantor Hukum Libianto Saleh & Rekan tertanggal 11 Mei 2011 No. LST.T/26/05-11 yang diberi tanda P-6 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti tersebut di atas, pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah yaitu :

1. **Saksi LELA DJUWITA**, menerangkan :

Hal 7 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi mengetahui Egam (Tergugat I) karena tidak setiap tahun membayar uang sewa rumah obyek perkara ini kepada Ahmad (Penggugat I) ;
- bahwa Egam (Tergugat I) menyewa rumah sejak tahun 1961 dimana saksi mengetahui karena rumah saksi dekat rumah yang disewakan tersebut dan suami saksi dahulu sebagai Ketua RT ;
- Bahwa yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dan rumah tersebut adalah Achmad (Penggugat I) ;
- Bahwa yang bertempat tinggal di rumah tersebut adalah Egam (Tergugat I) dan anaknya Tergugat II ;
- Bahwa Achmad (Penggugat I) pernah keberatan dengan Tergugat I dan Tergugat II tinggal di rumah tersebut dan diminta untuk pindah akan tetapi tidak mau sehingga Achmad (Penggugat I) dan Egam (Tergugat I) didamaikan di Kelurahan akan tetapi tidak berhasil ;

## 2. **Saksi MUHAMAD HARIES**, menerangkan :

- bahwa saksi mengetahui ada masalah Penggugat dengan Tergugat karena saksi bertetangga dengan rumah yang disewakan kepada Egam (Tergugat I) ;
- Bahwa Egam menyewa rumah obyek perkara ini sejak tahun 1960-an dari almarhum Ny. SITI yang merupakan orangtua dari Achmad (Penggugat I) ;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa sewa menyewa rumah tersebut karena bertetangga sampai saat ini bertempat tinggal di Tebet ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I maupun Kuasanya dan Tergugat II dengan tanpa menunjuk kuasanya tidak pernah hadir dalam acara pembuktian dari Penggugat maka acara persidangan dilanjutkan dengan kesimpulan dari Pengugat, dan akan tetapi pada agenda acara kesimpulan dari Penggugat yang telah ditentukan ternyata Kuasa Tergugat I hadir diepresidangan dengan mengajukan jawaban sebagai berikut :

### I. **DALAM EKSEPSI**

Hal 8 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perkara a quo sudah pernah diputus oleh Pengadilan Jakarta pada tahun 1970 dimana pada tahun 1970 Penggugat sudah mengajukan gugatan dalam perkara No. 668/1970/G yang sama objek dan subyeknya dan perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap jadi perkara a quo sudah Nebis in idem dan sepatutnya perkara ini ditolak dan tidak diperiksa lagi oleh Majelis Hakim yang mulia ;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas ;
2. Bahwa betul tanah yang terletak di Jalan Tebet Barat Dalam Blok VI-H No. 18 Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet Jakarta Selatan berdasarkan "Idzin untuk mempergunakan tanah (*Occupatie Vergunning*) No. 195/194/1c/1 dari Dewan Asian Gamse IV 1962" ;
3. Bahwa benar Tergugat menempati Rumah tersebut sejak tahun 1961 dengan sewa menyewa antara W. EGAn dengan H. Achmad bin ADJID sebagaimana yang disampaikan Penggugat dalam dalil di point 2 dalam gugatan Penggugat ;
4. Bahwa benar antara Tergugat dan Penggugat menyepakati biaya sewa menyewa sebesar Rp. 350,- (tiga ratus lima puluh rupiah) setiap bulannya dengan memberikan kepada Penggugat ;
5. Bahwa benar Tergugat telah memberikan uagn sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) untuk keperluan memfloor lantai rumah sengketa karena Penggugat tidak mempunyai uang ketika itu untuk memfloor lantai rumah tersebut ;
6. Bahwa Tergugat sangatlah punya alas hak yang jelas dan dilindungi hukum dalam menempati rumah tersebut sebagaimana surat keputusan No. Kpts.014/UP/DCI/I/1967 tentang Penolakan Penghentian Sewa Rumah di Djalan Glora Kampung Tebet RT. 22 RK V Djatinegara Djakarta dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Djakarta

Hal 9 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. : Kpts.Banding : 047/UP/DCI/V/1969 tentang Penolakan Penghentian Sewa Rumah di DJalan Glora Kampung Tebet RT. 22 RK V Djatinegara Jakarta ;

7. Bahwa Penggugat sangatlah tidak cermat dalam menyusun gugatan karena selaku menanyakan pengakhiran sewa atas rumah sengketa tersebut dan mengatakan bahwa Tergugat selalu menghalangi Penggugat untuk mendapatkan kembali rumah sengketa tersebut, sejatinya Penggugat harus membuka data dan fakta yang sesungguhnya tanpa berusaha menutupi bukti-bukti hukum yang ada yakni dua surat keputusan pemerintah daerah setempat yang telah mengikat semua pihak yang sedang bersengketa, sehingga perkara a quo menjadi terang benderang dan tidak gelap gulita ;
8. Bahwa Tergugat sudah sesuai dan beralasan hukum Tergugat menempati rumah tersebut dengan Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Daerah Khusus Ibu Ktoa Jakarta dan Surat Keputusan Kepala Daerah Cusus Ibu Kota Jakarta dan Putusan PN Istimewa Jakarta tidak dapat menempati rumah a quo ;
9. Bahwa Penggugat telah nyata-nyata salah menggugat Perbuatan Melawan Hukum terhadap obyek sengketa, orang dan kasus yang sama, yang mana sudah pernah diputuskan oleh Pengadilan Negeri dengan No. 668/1970/G;
10. Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, Maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan CQ Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan perkara ini adalah : Nebis In Idem

## II. DALAM POKOK PERKARA

Hal 10 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
  2. Menyatakan sewa menyewa sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta dan Putusan Dinas Perumahan Jakarta dan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tetap berlaku, sah dan mengikat semua pihak ;
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;
- Atau Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex equo et bono*) ;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I mengajukan alat bukti berupa surat-surat bukti, yaitu :

1. Foto copy Surat Keputusan urusan Perumahan Jakarta No. Kpts.014/UP/DCI/I/1967 tentang Penolakan Penghentian Sewa Rumah Jalan Glora Kampung Tebet RT. 22 RK V Djatinegara Jakarta, yang diberi tanda T.I-1 ;
2. Foto copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Kpts Bandung 047/UP/DCI/V/1969 tentang Penolakan Penghentian Sewa Rumah di Jalan Glora Kampung Tebet RT. 22 RK V Djatinegara, Jakarta, yang diberi tanda T.I-2 ;
3. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta No. 668/1970/G tanggal 25 Maret 1970, yang diberi tanda T.I-3 ;
4. Foto copy Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) an. Ny. SIEN EGAM PINONTOAN, yang diberi tanda T.I-4 ;
5. Foto copy Kartu Meter Pelanggan an. W. Egam, yang diberi tanda T.I-5 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta telah diberi materi secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian dinyatakan cukup maka selanjutnya para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan kesimpulan dan pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 3 Juli 2012

Hal 11 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan, akan tetapi sebaliknya pihak Tergugat I maupun kuasanya dan Tergugat II dan dengan tanpa menunjuk kuasanya tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut untuk mengajukan kesimpulan atau Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara siding menjadi satu kesatuan dengan perkara ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah acara pemeriksaan alat bukti dari Penggugat, pihak Tergugat mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat disertai pengajuan surat-surat buktinya walaupun sebenarnya acara tersebut untuk kesimpulan dari Penggugat karena Pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan setelah acara mediasi walaupun telah dipanggil secara patut, sehingga pihak Tergugat I dan Tergugat II ditinggalkan atau persidangan dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi ternyata Tergugat I hadir di persidangan untuk mengajukan Kesimpulan disertai surat-surat bukti dan dengan kebijakan Majelis Hakim karena pemeriksaan perkara belum ditutup maka Kesimpulan dari Tergugat I diterimanya, akan tetapi isinya berupa jawaban atas gugatan Para Penggugat yang didalamnya memuat eksepsi ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan pada tahap / acara Kesimpulan tersebut pada pokoknya bahwa perkara a quo sudah pernah diputus oleh Pengadilan Jakarta pada tahun 1970 dimana pada tahun 1970, Penggugat sudah mengajukan gugatan dalam perkara No. 668/1970/G yang nama obyek dan subyeknya dan perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap

Hal 12 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadi perkara a quo sudah *nebis in idem* dan sepatutnya perkara ini ditolak dan tidak diperiksa lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsinya diajukan diakhir pemeriksaan maka pihak Para Penggugat tidak sempat lagi untuk mengajukan tanggapan atas eksepsi dari Tergugat I karena memang menurut Tergugat I mengganggu jawabannya adalah sebagai Kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa terlepas dari keterlambatan Tergugat I mengajukan eksepsi dan terlepas juga dari ada tidaknya tanggapan dari Para Penggugat selanjutnya perlu dipertimbangkan bahwa terdapat surat bukti T.I-3 berupa Putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta Nomor : 668/1970/G yang diajukan Penggugat hanya seorang yang bernama H. ACHMAD bin ADJID dan dalam perkara ini yang menggugat adalah Para Penggugat yang terdiri dari 4 (empat) orang sebagai ahli waris pengganti Ny. H. SITI binti ALI dan demikian juga pihak yang digugat (Tergugat) pada perkara sebagaimana surat bukti T.I-3 terdiri dari 2 (dua) yaitu Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan W. EGAM dan dalam perkara ini pihak yang digugat (Tergugat) terdiri dari 2 (dua) orang yang berbeda dengan yang terdapat dalam surat bukti t.I-3, yaitu Ny. SIEN EGAM PINONTOAN (Tergugat I) dan CAREL AGUST CLIFF R. EGAM (Tergugat II) sehingga dengan demikian pihak Penggugat maupun pihak Tergugat dalam surat bukti t.I-3 berbeda dengan perkara ini atau subyek perkaranya tidak sama ;

Menimbang, bahwa obyek perkara ini dalam perkara sebagaimana surat bukti T.I-3 adalah menyangkut keputusan dari Pejabat sedangkan dalam perkara ini yang digugat (Tergugatnya) adalah orang perorangan atau dengan kata lain dalam perkara ini adalah perkara perdata murni yang didasarkan permintaan uang sewa yang belum dibayar, dimana sengketa sewa menyewa rumah adalah perkara perdata yang merupakan kewenangan Pengadilan dan bukan lagi kewenangan Pejabat/eksekutif sebagaimana pada saat putusan sebagaimana surat bukti T.I-3 tersebut ;

Menimbang, bahwa tentang obyek perkaranya yang dipermasalahkan dalam eksepsi Tergugat I sebagaimana pertimbangan diatas sebenarnya berkaitan erat dengan pokok perkaranya dan sudah bukan lagi menyangkut

Hal 13 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



alasan eksepsi sehingga akan dipertimbangkan lebih lanjut dengan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka eksepsi dari Tergugat I harus ditolak ;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris pengganti dari Ny. Hj. SITI binti ALI adalah pemilik sah dari bangunan yang terletak di Jalan Tebet Barat Dalam VI-H No. 18 Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan tebet, Wilayah Kota Jakarta Selatan, berdasarkan :Idzin Untuk Mempergunakan Tanah (*Occupatie Vergunning*) No. 195/194/I.C/1 dari Dewan Asian Games IV 1962” ;
- Bahwa pada tahun 1961 H. ACHMAD kakek dari Para Penggugat sebagai pemilik rumah obyek perkara ini telah menyewakan rumah kepada W. EGAM (pewaris Tergugat I dan Tergugat II) dengan membayar uang sewa sesuai dengan perjanjian ;
- Bahwa sampai saat ini Para Penggugat tidak bisa menikmati / memanfaatkan rumah obyek perkara ini dikarenakan masih dalam penguasaan Tergugat I tanpa alas hak ;
- Bahwa Para Penggugat sudah berkali-kali menanyakan tentang pengakhiran sewa atas rumah obyek perkara ini baik secara langsung ataupun dengan bantuan Kelurahan, namun Tergugat I dan Tergugat II selalu menghindari dan tidak mau diajak Para Penggugat untuk bermusyawarah mencari penyelesaian pengakhiran sewa atas rumah obyek perkara ini ;
- Bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II belum menyerahkan rumah obyek perkara ini pada Para Penggugat tanpa membayar uang sewa serta Tergugat I dan Tergugat II mengklaim / mengakui bahwa rumah tersebut adalah miliknya tanpa alas hak adalah perbuatan melawan hukum ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari hal diatas Para Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang sewa kepada Para Penggugat selama 50 tahun dari tahun 1961 sampai dengan tahun 2011 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) serta Tergugat I dan Tergugat II dihukum pula untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap lalai memenuhi putusan, sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Para Penggugat tersebut di atas, pihak Tergugat I telah menyangkalnya bahwa Tergugat I menempati rumah obyek perkara ini adalah sah karena didasarkan data dan fakta adanya dua keputusan pemerintah daerah setempat tentang penolakan penghentian sewa ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang diakui Tergugat I bahwa Tergugat menempati rumah obyek perkara ini sejak tahun 1961 dengan sewa menyewa antara W. EGAM (pewaris Tergugat I dan Tergugat II) sebagai penyewa dengan H. ACHMAD bin ADJID (pewaris Para Penggugat) sebagai yang menyewakan dengan uang sewa Rp. 350,- (tiga ratus lima puluh rupiah) setiap bulannya dengan memberikan kepada Penggugat dan Tergugat telah memberikan uang sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) untuk keperluan memfloor lantai rumah obyek perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal oleh Tergugat I walaupun sebagian diakuiinya maka Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa dalil yang tidak perlu dibuktikan lebih lanjut karena benar adanya sebagaimana dalil yang sama antara Para Penggugat dan Tergugat I yaitu bahwa rumah obyek perkara ini adalah milik Para Penggugat yang disewakan atau yang mempunyai hak sewa ada pada Tergugat I dan Tergugat II dengan dasar sewa menyewa sejak tahun 1961 dengan dasar perjanjian antara H. ACHMAD bin ADJID (pewaris Para Penggugat) sebagai yang menyewakan dengan W. EGAM (pewaris Tergugat I dan Tergugat II sebagai penyewa ;

Hal 15 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat-surat bukti yang diajukan para pihak dan memperhatikan keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Penggugat ternyata tidak ada satupun yang menunjukkan adanya perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan tidak adanya batas waktu sewa menyewa sehingga dapat disimpulkan sewa menyewa rumah obyek perkara ini yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II merupakan sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis dan tanpa batas waktu ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Para Penggugat yang sebagian disangkal oleh Tergugat I maka selanjutnya akan dipertimbangkan alat bukti yang diajukan Para Penggugat berupa 6 (enam) surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama LELA DJUWITA dan MUHAMAD HARIES yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing ;

Menimbang, bahwa surat bukti P-1 berupa Surat Pernyataan Waris tertanggal 7 Agustus 2006 dan surat bukti P-2 berupa Surat Keterangan Warisan tertanggal 22 Agustus 1996 menunjukkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris pengganti dari Ny. Hj. SITI binti ALI yang merupakan ahli waris dari H. ACHMAD yang juga sebagai kakak dari Para Penggugat dan dalil inipun tidak disangkal oleh Tergugat I maupun Tergugat II sehingga benar adanya bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari H. ACHMAD yang menyewakan rumah obyek perkara ini ;

Menimbang, bahwa surat bukti P-3 berupa Izin untuk Penggunaan Tanah (*Occupatie Vergunning*) Nomor : 195/194/IC/1 tas nama SITI binti ALI dan surat bukti P-4 berupa surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1997 sampai dengan 2012 atas nama Waji Pajak Ny. SITI binti ALI, dimana surat bukti P-3 dan P-4 yang diajukan Para Penggugat saling mendukung maka orang yang bernama SITI binti ALI adalah sebagai pemilik rumah obyek perkara ini ;

Menimbang, bahwa surat bukti P-5 berupa Surat Lurah Tebet Barat No. 11/1.711.1 tanggal 12 Januari 2006, Hal Undangan membahas sewa menyewa rumah di Jalan Tebet Barat Dalam VI No. 18 RT. 008/04 Kelurahan

Hal 16 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tebet Barat dan surat bukti P-6 berupa Surat Kantor Hukum Libianto Saleh dan Rekan tertanggal 11 Mei 2011 No. LSR.T/26/05-11 menunjukkan Para Penggugat sudah ingin mengakhiri sewa atas rumah obyek perkara ini, akan tetapi sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak menanggapi ;

Menimbang, bahwa keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan Para Penggugat masing-masing bernama LELA DJUWITA dan MUHAMAD HARIES pada pokoknya menerangkan rumah obyek perkara ini yang ditempati Tergugat I dan Tergugat II adalah milik Para Penggugat sebagai ahli waris pengganti dari Ny. Hj. SITI binti ALI yang dahulunya sejak tahun 1961 disewakan pada Pewaris Tergugat I dan Tergugat II sehingga dari itu keterangan 2 (dua) orang saksi tersebut mendukung surat bukti P-1 sampai dengan P-6 yang diajukan Para Penggugat juga ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan satu persatu petitum gugatan Para Penggugat sebagai berikut dibawa ini ;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 2 dari surat gugatan Para Penggugat yaitu “menyatakan sah menurut hukum bahwa ahli waris pengganti dari almarhum Ny. Hj. SITI binti ALI adalah Para Penggugat dan Para Penggugat adalah pemilik bangunan berupa 1 (satu) rumah yang terletak di Jalan Tebet Barat Dalam VI-H No. 18, Kelruahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan” yang dihubungkan dengan surat bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 yang telah dipertimbangkan diatas maka petitum Nomor 2 tersebut harus dikabulkan yang dalam diktum putusan ini kalimatnya dibagi / dipecah jadi 2 (dua) bagian ;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 3 surat gugatan Para Penggugat jika dikaitkan dengan surat bukti yang diajukan para pihak ternyata tidak ada satupun bukti Tergugat I dan Tergugat II telah membayar uang sewa dan demikian juga saksi LELA DJUWITA menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak lagi membayar uang sewa kepada Para Penggugat akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II mengklaim rumah obyek perkara ini miliknya padahal nyatanya adalah milik Para Penggugat sehingga Tergugat I dan Tergugat II

Hal 17 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menguasai rumah obyek perkara ini adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga petitum Nomor 3 tersebut harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum nomor 4 dari surat gugatan Para Penggugat yaitu "Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini" adalah petitum yang tidak perlu dicantumkan karena alat bukti dalam suatu perkara adalah merupakan dasar untuk menentukan salah satu pihak menang atau kalah sehingga petitum Noor 4 tersebut tidak perlu dicantumkan dalam dictum putusan ini ;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 5 dari surat gugatan Para Penggugat yang berkaitan dengan sita jaminan atas obyek perkara ini ataupun sita lainnya yang ternyata dalam perkara ini tidak pernah dilakukan penyitaan dalam perkara ini tidak pernah dilakukan penyitaan maka petitum Nomor 5 tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 6 dari surat gugatan Para Penggugat tentang uang sewa rumah obyek perkara ini yang tidak pernah dibayarkan selama 50 (lima puluh) tahun dari tahun 1961 sampai dengan tahun 2011 jika setiap tahunnya disesuaikan dengan harga sewa sekarang ini sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya sebagaimana yang diminta Para Penggugat maka wajar jika Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang sewa sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk uang sewa selama 50 tahun tersebut dan bukan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana yang tercantum dalam petitumnya sehingga petitum Nomor 6 tersebut dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa petitum nomor 7 dari surat gugatan Para Penggugat yang berkaitan erat dengan petitum Nomor 6 yang telah dipertimbangkan diatas maka untuk dapat dibayarkannya uang sewa dengan segera maka petitum nomor 7 tersebut harus dikabulkan sebagian karena adalah patut jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa sebagaimana yang akan tercantum dalam diktum putusan ini terhitung

Hal 18 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak putusan ini diucapkan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan apabila lalai memenuhi isi putusan ini ;

Menimbang, bahwa petitum nomor 8 dari surat gugatan Para Penggugat berkaitan erat dengan semua diktum putusan ini dan terutama untuk dictum dari petitum nomor 6 dan 7 tersebut maka petitum Nomor 8 tersebut yaitu “menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi putusan perkara ini” patut dikabulkan

Menimbang, bahwa petitum nomor 9 dari surat gugatan Para Penggugat menyangkut putusan serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum ternyata setelah dilakukan pemeriksaan perkara ini tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang dan ketentuan hukum yang berlaku maka petitum nomor 9 tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum nomor 10 dari surat gugatan Para Penggugat yang jika dihubungkan dengan pertimbangan hukum diatas ternyata gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan ini berarti Para Penggugat ada dipihak yang menang dan Tergugat I serta Tergugat II ada dipihak yang kalah sehingga sesuai dengan ketentuan hukum maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa alat bukti berupa surat-surat bukti yang diajukan Tergugat I ternyata tidak ada yang mendukung dalil sangkalannya Tergugat I dan juga tidak dapat melemahkan dalil gugatan Para Penggugat serta surat-surat bukti tersebut keseluruhan dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum yang telah diruakan diatas maka gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak sebagian atau selebihnya ;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan ;

Hal 19 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat I

**DALAM POKOK PERKARA**

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan sah menurut hukum bahwa ahli waris pengganti dari almarhumah Ny. Hajjah SITI binti ALI adalah Para Penggugat ;
- Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik bangunan berupa 1 (satu) rumah yang terletak di Jalan Tebet Barat Dalam VI-H No. 18 Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati rumah Para Penggugat tanpa membayar uang sewa dan mengklaim / mengakui rumah tersebut adalah milik Tergugat I dan Tergugat II serta menguasai tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang sewa yang tidak pernah dibayarkan selama 50 (lima puluh) tahun, dari tahun 1961 sampai dengan tahun 2011 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dibayar dalam waktu seketika dan sekaligus kepada Para Penggugat ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan ini sejak putusan ini diucapkan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mematuhi putusan perkara ini ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah)
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **KAMIS** tanggal **30 Agustus 2012** oleh kami **PRANOTO, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, dan **H. AKSIR, SH.MH.** serta **MUHAMMAD RAZZAD, SH.MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **4 September 2012**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **EDDY WIYONO, SH.MH.** Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I serta Tergugat II maupun kuasanya ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

**H. A K S I R, SH.MH.**

**P R A N O T O, SH.**

**MUHAMMAD RAZZAD, SH.MH.**

Pantiera Pengganti

**EDDY WIYONO, SH.MH.**

### Biaya-biaya :

Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
ATK	: Rp.	50.000,-
Materai	: Rp.	6.000,-
Redaksi	: Rp.	5.000,-
Panggilan	: Rp.	<u>1.100.000,- +</u>

Hal 21 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah : Rp. 1.216.000,-

Hal 22 dari 22 hal. Putusan No. 588/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

**Disclaimer**

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