



P U T U S A N
Nomor : 743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA

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

ALI AKBAR, beralamat di Jl. Bumi Harapan Permai P/1 RT. 04/RW.06, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, yang telah memilih domisili hukum di kantor kuasanya Farida Sulistyani, S.H., C.N., LL.M., Ike Susanti, SH., Priyatna Abdurrasyid, SH., Advokat & Penasehat Hukum yang berkantor pada Kantor Farida Sulistyani & Partners, beralamat di Jalan Sampit II No. 13, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 45 tanggal 3 Desember 2012;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

M e l a w a n

- 1 **M.ELEGIA RATNA EDDHIES**, beralamat di Perumahan Gudang Peluru Blok D 1 No.5 RT.03/ RW. 02, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.
- 2 **Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Cq Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan**, beralamat di Jl. Prapanca Raya No. 9, Jakarta Selatan.
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**.
- 3 a. **Norajati**;
b. **Welpirayati, SH**;
c. **Triturayati**;

Hal. 1 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



- d Diah Aristi Widuri;
- e Irianti Agustini;
- f Ferry Rahmat Wijaya;

Selaku ahli waris dari almarhum H. Dumiyati bin Muhamad Sahir, beralamat di
Jl. Teluk Rantai III No.28 RT.05/ RW.01, Kelurahan Kelapa Gading Barat,
Jakarta Utara.

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat perkara ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi ;

Telah mempelajari surat-surat bukti yang diajukan kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Desember 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 Desember 2012, dibawah daftar/register Nomor : 743/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan, terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut **“rumah”**), dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru seluas 406 m², Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002. Batas-batas tanah dan bangunan milik Penggugat adalah:

Sebelah Utara : B 824, 541/1993

Sebelah Selatan : Bekas E 7393 sisa 00153

Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru

Sebelah Timur : B 831, 2373/1999



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa rumah tersebut Penggugat beli dari H. Dumiyati bin Muhammad Sahir sesuai dengan Akta Jual Beli No. 3 tanggal 3 Juni 1987, dibuat dihadapan Machdar Daud, SH., PPAT di Jakarta. disaksikan oleh Ny. Rafiah Dumiyati alias Siti Rafiah (selaku istri H. Dumiyati bin Muhamad Sahir).
- 3 Bahwa sejak tahun 1988 H. Dumiyati bin Muhamad Sahir meninggalkan rumah tersebut / tidak menempati rumah itu lagi.
- 4 Bahwa Penggugat tinggal di rumah yang terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, sampai dengan tahun 1997. Pada tahun 1998, Penggugat menyewakan rumah tersebut kepada orang asing.
- 5 Bahwa pada tahun 1998 H. Dumiyati bin Muhamad Sahir dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang anaknya, yaitu Diah Aristi Widuri dan Welpirayati, SH (Turut Tergugat II b dan d) mengutarakan niatnya meminjam rumah Penggugat untuk ditinggali. Pada saat itu rumah Penggugat telah berisi perabotan, sehingga H. Dumiyati bin Muhamad Sahir menempati rumah beserta isinya.
- 6 Bahwa dikarenakan masih ada hubungan kekeluargaan, maka Penggugat meminjamkan rumah Penggugat yang terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan kepada H. Dumiyati bin Muhamad Sahir tanpa surat pernyataan, dan tanpa menarik sewa. Hal tersebut mengingat H. Dumiyati bin Muhamad Sahir tidak memiliki tempat tinggal dan merupakan saudara kandung Penggugat.
- 7 Bahwa Penggugat tidak mengetahui dengan pasti kapan Tergugat tinggal dengan H. Dumiyati bin Muhamad Sahir di rumah Penggugat di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.
- 8 Bahwa pada tanggal 26 Januari 2010, H. Dumiyati bin Muhamad Sahir meninggal dunia dan Tergugat masih tinggal di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan sampai saat ini.

Hal. 3 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



9 Bahwa setelah H. Dumiyati bin Muhamad Sahir meninggal dunia, yaitu pada bulan Maret 2010 Penggugat mendatangi Tergugat untuk meminta agar Tergugat menyerahkan rumah Penggugat kepada Penggugat secara baik-baik. Akan tetapi Tergugat tidak mau menyerahkannya dengan alasan, bahwa rumah tersebut merupakan milik/peninggalan suaminya H. Dumiyati bin Muhamad Sahir. Bahwa penguasaan Tergugat atas rumah milik Penggugat tersebut jelas tanpa alas hak.

10 Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau menyerahkan rumah Penggugat kepada Penggugat, merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara.

11 Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon agar Tergugat atau orang yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan rumah Penggugat yaitu sebidang tanah dan bangunan, terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru, seluas 406 m, Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002. Batas-batas tanah dan bangunan atas nama Penggugat adalah:

Sebelah Utara : B 824, 541/1993

Sebelah Selatan : Bekas E 7393 sisa 00153

Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru

Sebelah Timur : B 831, 2373/1999

Beserta benda-benda bergerak di atasnya Kepada Penggugat tanpa syarat apapun, segera setelah putusan dalam perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

12 Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai rumah Penggugat tanpa hak tersebut jelas sangat merugikan Penggugat, baik secara materiil maupun immaterial, yaitu:

Kerugian Materiil :

Penggugat tidak dapat memanfaatkan rumah atau dalam hal ini tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sejak tahun 2010, yang apabila disewakan tiap tahunnya Penggugat dapat menerima sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh



juta rupiah), sehingga sampai dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat telah dirugikan sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).

Penggugat telah melakukan segala daya dan upaya baik secara sendiri maupun dengan bantuan Pengacara untuk meminta kembali rumah Penggugat beserta benda-benda bergerak di atasnya kepada Tergugat. Upaya Penggugat dilakukan baik secara pidana maupun perdata, sehingga Penggugat mengeluarkan dana sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Oleh karenanya Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 140.000.000,- + Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sehingga berjumlah Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat, segera setelah putusan dalam perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Kerugian immateriel :

Dengan tidak dapat menguasai tanah dan rumah tersebut jelas Penggugat sangat dirugikan secara immateriil, karena selain harus melakukan upaya hukum, Penggugat juga tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal. Sebagaimana diuraikan di atas, apabila disewakan Penggugat dapat menerima uang sewa sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pertahun.

Untuk itu Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) per tahun, yang harus diperhitungkan sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dengan Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya menyerahkan rumah atau dalam hal ini tanah dan bangunan milik Penggugat yang merupakan obyek perkara ini tanpa syarat apapun kepada Penggugat.

Baik kerugian materiil maupun immaterial merupakan tanggung jawab dari Tergugat untuk membayar dan mengembalikannya, segera setelah putusan dalam perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

- 13 Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat di atas dan untuk menghindari itikad buruk dari Tergugat, yaitu dikhawatirkan Tergugat
- Hal. 5 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalihkan rumah Penggugat, maka Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan/Revindicatoir beslaag, terhadap :

- Rumah dalam hal ini sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru, atas nama Penggugat seluas 406 m2, Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002 beserta benda-benda bergerak di atasnya, yang terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.

Dan menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga.

- 14 Bahwa untuk menjamin pelaksanaan penyerahan rumah Penggugat dari Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya, maka terhadap Tergugat mohon dihukum untuk membayar dwangsom/uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- setiap hari Tergugat lalai atau belum menyerahkan rumah atau dalam hal ini tanah dan bangunan serta benda-benda bergerak milik Penggugat yang terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan kepada Penggugat, yang diperhitungkan dan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sampai dengan Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya menyerahkan rumah/tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada Penggugat.
- 15 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR. Maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan putusan yang menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Tergugat melakukan Verzet, Banding, maupun Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad).
- 16 Bahwa terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon agar dinyatakan tunduk pada isi putusan perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diuraikan diatas, Penggugat mohon agar Bp. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan, sebagai berikut :

Mengadili

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah pemilik dan karenanya pemegang hak yang sah atas rumah atau dalam hal ini sebidang tanah dan bangunan, terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru atas nama Penggugat, seluas 406 m², Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002, dengan batas-batas tanah dan bangunan, sebagai berikut:
Sebelah Utara : B 824, 541/1993
Sebelah Selatan : Bekas E 7393 sisa 00153
Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru
Sebelah Timur : B 831, 2373/1999
- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai tanah dan bangunan serta benda-benda bergerak milik Penggugat di atas tanah dan bangunan tersebut tanpa hak.
- 4 Menghukum Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan rumah dalam hal ini sebidang tanah dan bangunan, terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru atas nama Penggugat, seluas 406 m², Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002, dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut, adalah:
Sebelah Utara : B 824, 541/1993
Sebelah Selatan : Bekas E 7393 sisa 00153
Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru
Sebelah Timur : B 831, 2373/1999

Hal. 7 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Beserta benda-benda bergerak yang ada di atasnya kepada Penggugat tanpa syarat apapun, segera setelah putusan dalam perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut :

- Kerugian Materiil:

Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat, segera setelah putusan dalam perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

- Kerugian Immateriil:

Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pertahun, yang harus diperhitungkan sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dengan Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat yang merupakan obyek dalam perkara ini tanpa syarat apapun. Baik kerugian materiil maupun immaterial merupakan tanggung jawab dari Tergugat untuk membayar, segera setelah putusan dalam perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

- 6 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Revindicatoir Beslaag) atas rumah/Tanah dan bangunan milik Penggugat, terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/ Kebon Baru, atas nama Penggugat seluas 406 m², Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002. Batas-batas tanah dan bangunan tersebut, adalah:

Sebelah Utara : B 824, 541/1993

Sebelah Selatan : Bekas E 7393 sisa 00153

Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru

Sebelah Timur : B 831, 2373/1999

- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom/uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya lalai dan/ atau belum menyerahkan rumah atau dalam hal ini tanah dan bangunan serta benda-benda bergerak di



atasnya milik Penggugat yang terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan kepada Penggugat, yang diperhitungkan dan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sampai dengan Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun.

- 8 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Tergugat melakukan Verzet, Banding, maupun Kasasi (uit voerbaar bij voorraad).
- 9 Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada isi dari putusan perkara ini.
- 10 Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya : Ike Susanti tersebut diatas; Untuk Tergugat hadir kuasanya : Thomas E Tampubolon, SH.,MH. Thomson Tampubolon,SH.MH., Sahat P Sihombing,SH., Tonni D Tampubolon,SH. Advokat-Advokat beralamat di Gedung Selmis Kav.4 & 5 Jl.Asem Baris Raya 52,Jakarta Selatan 12839 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2013 ; Untuk Turut Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya : Hetiah Moerad Kuswana,SH. -Advokat dan Penasihat Hukum berkantor di Hetty M Kuswana & Rekan, beralamat di Jalan Raya Jati Bening II No.39 Rt.02/04 Kel. Jatibening Baru,Bekasi 17412 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Januari 2013, sedangkan untuk Turut Tergugat I tidak datang menghadap dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Relas Panggilan Sidang tertanggal 14 Januari 2013 untuk sidang tanggal 28 Januari 2013, Relas Panggilan Sidang tertanggal 29 Januari 2013 untuk sidang tanggal 07 Februari 2013 dan Relas Panggilan Sidang tertanggal 20 Februari 2013 untuk sidang tanggal 28 Februari 2013;

Hal. 9 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu Turut Tergugat I ditinggalkan dalam perkara ini dan perkara dilanjutkan;

Menimbang, bahwa untuk mendamaikan kedua belah pihak telah dilakukan Mediasi oleh Hakim Mediator SOEHARTONO, SH.MHum. sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2008, tanggal 31 Juli 2008 dengan dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 23 Mei 2013 dan Turut Tergugat II mengajukan Jawaban tertanggal 16 Mei sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

Bahwa Penggugat menyatakan gugatan Penggugat kabur dengan dasar-dasar dalil hukum sebagai berikut :

- 1 Bahwa pada (butir 1) positum gugatan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kornplek Gudang Peluru D-1 No.5 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : B.824, 54111993;
- Sebelah Selatan : Bekas E.7393 sisa 00153;
- Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru;
- Sebelah Timur : B.831, 237311999.

- 1.1. Bahwa yang dapat menjadi batas-batas antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain adalah bidang tanah yang jelas fisiknya dan berada disamping/disebelah tanah objek perkara sesuai batas menurut arah mata angin sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat. Bahwa dalam positum gugatan Penggugat tidak jelas diuraikan batas-batas tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat;



- 1.2. Bahwa kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI pada putusan perkara No.1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, menyatakan : "dalam hal surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas batas-batas dan letak tanah sengketa, berakibat surat gugatan tidak dapat diterima, oleh karena gugatan Penggugat tersebut tidak jelas batas-batasnya, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima";
- 1.3. Bahwa berdasarkan uraian diatas dan mengacu pada kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung pada putusan perkara No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 tersebut, maka gugatan Penggugat yang tidak menguraikan secara jelas batas-batas objek tanah yang digugat haruslah dinyatakan kabur, dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima :

- 2 Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan yang kini ditempati oleh Tergugat. Sementara alamat KTP Tergugat adalah tinggal di GD. Peluru Blok D.115 RT.003/002 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarat Selatan. Bahwa perbedaan dalam dalil gugatan dengan alamat Tergugat yang didalilkan oleh Penggugat membuat gugatan Penggugat menjadi kabur dan karenanya gugatan Penggugat tersebut patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Error in Persona)

Bahwa dalam positem gugatan Penggugat, tidak mengikutsertakan Ny. SITI RAFIAH binti M. RAUF yang adalah ibu dari para Turut Tergugat II sebagai pihak. Bahwa karena Ny. SITI RAFIAH binti M. RAUF tersebut tidak disertakan sebagai pihak dalam gugatan aquo, maka gugatan Pengugat menjadi kurang pihak dan karenanya gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 11 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap Pokok Perkara, Tergugat memberikan tanggapan-tanggapan hukum sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali pada bagian yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;
- 2 Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat pada bagian DALAM EKSEPSI, mohon dianggap telah diuraikan kembali pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini dan berlaku secara mutatais mutandis sehingga tidak perlu diuraikan kembali ;
- 3 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil (butir. 1) s/d (butir 7) dalil posita gugatan Penggugat. Tergugat berpedoman pada kebenaran materil bahwa rumah yang saat ini didiami oleh Tergugat adalah rumah milik almarhum suami Tergugat yaitu (alm) DUMYATI dengan dasar-dasar alasan sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa Tergugat adalah istri dari (alm) H. DUMYATI bin Mhd SAHIR yang menikah dengan Terdakwa pada tahun 2000 dan kemudian dikukuhkan secara hukum di KUA Bekasi pada tahun 2008 sebagaimana Kutipan Akta Nikah No.275/50/III/2008 tanggal 17 Maret 2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan, Agama Kabupaten Bekasi.,
- 3.2. Bahwa setelah menikah pada tahun 2000, (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR membawa Tergugat ke rumahnya di Gudang Peluru Blok D.1 No.5 RT.003 RW.002 Kel. Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan. Sejak saat menempati rumah tersebut, (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR dan telah terdaftar sebagai suami-istri dan warga disana yang dapat dibuktikan dengan KARTU KELUARGA yang ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Kebon Baru tertanggal 30 Januari 2000 ;
- 3.3. Bahwa semasa hidupnya, (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR hidup rukun dan damai bersama Tergugat dan tinggal di rumah Gudang Peluru Blok D. 1 No.5 Rt,003 Rw.002 Kel. Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan milik (alm) H. DUMIYATI bin Mhd



SAHIR tanpa pernah ada gangguan dari siapapun termasuk dari Penggugat sendiri.

3.4. Bahwa semasa hidupnya, (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR adalah pejabat di PERTAMINA dengan jabatan sebagai Kepala bagian Teknik Eksplorasi sedangkan Penggugat hanyalah pegawai biasa di PERTAMINA dengan jabatan yang jauh lebih rendah dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR;

3.5. Bahwa sebagai pejabat di PERTAMINA dengan posisi jabatan, sebagaimana dimaksud, (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR memiliki beberapa rumah dan beberapa bidang tanah antara lain :

- Blok X Koffiplek Gudang Peluru, Kelurahan Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan ;
- Blok D.I/5 Komplek Gudang Peluru, Kelurahan Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan ;
- Kavling O, Asem Baris, Tebet - Jakarta Selatan ;
- Sebidang tanah di Pogung Baru Blok A, Yogyakarta ;
- Sebidang tanah di Jl. Kaliurang KM.12 ;
- Sebidang tanah dan bangunan di Jl. Sindang II B.II Komplek Pertamina, Rawamangun - Jakarta Timur.

3.6. Bahwa ketika (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR mendapat tugas dinas ke P. Bunyu, Balik Papan - Kalimantan Timur, Rumahnya yang terletak di Blok D.115 Komplek Gudang Peluru, Kelurahan Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan, disewakan kepada orang lain. Jadi dalil Penggugat yang menyatakan bahwa "Ketika (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR dan istrinya tidak memiliki rumah sehingga Penggugat meminjamkan rumahnya di Blok D.115 Komplek Gudang Peluru, Kelurahan Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan" adalah dalil yang tidak benar;

3.7. Bahwa sebagai pemilik, (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR telah beberapa kali melakukan renovasi atas rumah yang terletak di Gudang Peluru Blok D.1 No.5 RT.003 RW.002 Kel. Hal. 13 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan sebagaimana dimaksud dan pernah menyewakan beberapa kali untuk waktu yang lama kepada pihak lain tanpa ada protes atau keberatan dari siapapun, termasuk dari Penggugat sendiri.

- 3.8. Bahwa pada (butir.1) dan (butir.2) posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa rumah objek perkara dibeli oleh Penggugat dari H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR (in casu : suami Tergugat) pada tanggal 3 Juni 1987 sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan MACHDAR DAUD, SH, PPAT di Jakarta dan saat ini telah terbit alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1548/Kebon Baru;

Bahwa dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1548/Kebon Baru sebagaimana dimaksud, tercatat bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1548/Kebon Baru dimaksud berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom No.7393-Beb.-

Bahwa apabila Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah dan bangunan (objek perkara) berdasarkan Jual-Beli dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR (suami Tergugat) yang dibuat oleh dan di hadapan MACHDAR DAUD, SH, PPAT di Jakarta dan saat ini telah terbit alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1548/Kebon Baru, lalu dimana Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan MACHDAR DAUD, SH, PPAT di Jakarta tersebut. dan mengapa tidak merupakan alas hak terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1548/Kebon Baru yang didalilkan Penggugat ,.???

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil (butir. 12) s/d (butir 16) dalil posita gugatan Penggugat dengan dasar-dasar penolakah sebagai berikut :

- 4.1. Bahwa kerugian-kerugian yang didalilkan oleh oleh Penggugat baik Kerugian Materil ataupun Kerugian Immateril tidak didasari pada



perhitungan-perhitungan yang jelas, oleh karena itu dalil dan/atau tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi Materil dan Immateril haruslah ditolak ;

- 4.2. Bahwa gugatan Penggugat mengenai jual-beli, atau sewa-menyewa atau hutang-piutang, sehingga tidak ada kewajiban hukum bagi Tergugat untuk melaksanakan suatu prestasi pada Penggugat dan karenanya tidak ada alasan untuk mengenakan dwangsom pada Tergugat;
- 4.3. Bahwa belum ada putusan sebelumnya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap berkenaan dengan gugatan Penggugat (perkara aquo) dan gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Tahun 2000 Tentang PUTUSAN SERTA MERTA (Uitvoerbaar Bij Vooraad) DAN PROVISIONAL, karenanya terhadap perkara aquo tidak dapat dikenakan putusan Uitvoerbaar Bij Vooraad ;

DALAM REKONPENSI

Bahwa Terhadap gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan gugatan Rekonsensi dengan dasar-dasar dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Blok D. 115 Komplek Gudang Peluru, Kelurahan Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan adalah milik dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR;
2. Bahwa Tergugat adalah istri sah dari (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR yang menikah dengan Terdakwa pada tahun 2000 dan kemudian dikukuhkan secara hukum di KUA Bekasi pada tahun 2008 sebagaimana Kutipan Akta Nikah No.275150/111/2008 tanggal 17 Maret 2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kabupaten Bekasi (Bukti T-1) ;
3. Bahwa kedudukan Tergugat sebagai ahli waris dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR juga dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Surat Keterangan Waris No. 20/War/Ket.Waris/HKM/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 11 Maret 2011 (Bukti T-2) ;

Hal. 15 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



4. Bahwa setelah menikah pada tahun 2000, (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR membawa Tergugat ke rumahnya di Gudang Peluru Blok D.1 No.5 RT.003 RW.002 Kel. Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan. Sejak saat menempati rumah tersebut, (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR dan telah terdaftar sebagai suami-istri dan warga disana yang dapat dibuktikan dengan KARTU KELUARGA, yang ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Kebon Baru tertanggal 30 Januari 2000 (Bukti T-3);
5. Bahwa semasa hidupnya, (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR hidup rukun dan damai bersama Tergugat dan tinggal di rumah Gudang Peluru Blok D 1 No.5 Rt,003 Rw.002 Kel. Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan milik (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR tanpa pernah ada gangguan dari siapapun termasuk dari Penggugat sendiri.
6. Bahwa sebagai pemilik, (alm) H. DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR telah beberapa kali melakukan renovasi atas rumah yang terletak di Gudang Peluru Blok D 1 No.5 RT.003 RW.002 Kel. Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan sebagaimana dimaksud dan pernah menyewakan beberapa kali untuk waktu yang lama kepada pihak lain tanpa ada protes atau keberatan dari siapapun, termasuk dari Penggugat sendiri (Bukti T-4) ;
7. Bahwa Tergugat adalah istri yang sah dari perkarwinan yang sah dengan (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR sebagaimana diuraikan pada (butir 1) diatas, sehingga secara hukum Tergugat adalah ahli waris dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR;
8. Bahwa mengenai kedudukan ahli waris, diatur dalam Pasal 832 dan Pasal 833 KUH Perdata yang menyatakan :
"Menurut Undang-Undang, yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan yang tertera di bawah ini". (Pasal 832)

"Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal". (Pasal 833) ;



9. Bahwa sejak (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR (suami Tergugat) meninggal dunia, Tergugat (dalam posisinya sebagai ahli waris) tidak pernah menerima bagian warisan apapun dari harta peninggalan (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR, selain hanya tinggal di rumah milik (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR yang sekarang didiami oleh Tergugat;
10. Bahwa sampai dengan saat ini, seluruh harta peninggalan (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR dikuasai oleh para Turut Tergugat II dan Ny. SITI RAFIAH binti M. RAUF (ibu dari para Turut Tergugat II) dan belum pernah ada pembagian waris yang patut, adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku diantara para ahli waris dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR (in casu : Tergugat, para Turut, Tergugat II dan Ny. SITI RAFIAH binti M. RAUF) ;
11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, kedudukan hukum Tergugat selaku istri dan ahli waris dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR menempati rumah milik (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR di Gudang Peluru Blok D.1 No.5 RT.003 RW.002 Kel. Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan adalah sah secara hukum ;
12. Bahwa selaku ahli waris dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR, Tergugat juga berhak atas harta-harta peninggalan (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR dan berhak mendapatkan bagian menurut porsi kewarisan sebagaimana yang telah yang diatur oleh Undang-Undang yang berlaku.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, mohon kiranya yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberi putusan yang bijaksana dan seadil-adiinya dan memberi putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari Tergugat;

Hal. 17 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ,

DALAM REKONPENSI

- 1 Mengabulkan gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Tergugat adalah istri sah dan ahli waris dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR ;
- 3 Menyatakan rumah di Gudang Peluru Blok D.1 No.5 RT.003 RW.002 Kel. Kebon Baru, Tebet Jakarta Selatan adalah milik (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR ;
- 4 Menyatakan bahwa Tergugat menempati rumah di Gudang Peluru Blok D.1 No.5 RT.003 RW.002 Kel. Kebon Baru, Tebet - Jakarta Selatan adalah sah menurut hukum ;
- 5 Menyatakan Tergugat selaku ahli waris dari (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR, berhak atas harta peninggalan (alm) DUMIYATI bin MUHAMMAD SAHIR dan berhak atas pembagian yang sah dan sesuai dengan porsi kewarisan menurut ketentuan hukum ;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara.

Subsidiar

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)



JAWABAN TURUT TERGUGAT II

- 1 Bahwa Turut Tergugat II membenarkan gugatan Penggugat seluruhnya kecuali apa yang Turut Tergugat II tolak dengan tegas.;
- 2 Bahwa Turut Tergugat II mengakui dan karenanya membenarkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik rumah yang terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 N.5 Kelurahan Kebon Baru dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.15841 Kebon Baru seluas 406 M2. Turut Tergugat II mengetahui persis bahwa rumah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari ayah Turut Tergugat II yaitu H. Dumiyati bin Muhamad Sahir pada tahun 1987. Pelaksanaan jual belinya disetujui dan disaksikan oleh ibu Turut Tergugat II yaitu Ny. Rafiah Dumiyati alias Siti Rafiah yang tidak lain adalah isteri dari H. Dumiyati bin Muhammad Sahir.
- 3 Bahwa setelah rumah sengketa tersebut dijual oleh ayah Turut Tergugat II kepada Penggugat, maka ayah Turut Tergugat II yaitu H. Dumiyati bin Muhammad Sahir meninggalkan rumah tersebut dan pindah ke Kalimantan, sedangkan rumah sengketa ditempati oleh Penggugat.
- 4 Bahwa selanjutnya Turut Tergugat II mengetahui juga Penggugat pindah dari rumah sengketa karena rumah tersebut disewakan oleh Penggugat kepada orang lain dengan perabotannya sampai dengan tahun 1988. Dan Turut Tergugat II mengetahui juga, bahwa Penggugat kemudian tinggal dirumah yang beralamat sekarang.
- 5 Bahwa pada tahun 1988 ayah Turut Tergugat II yaitu H. Dumiyati kembali ke Jakarta lagi. Karena ayah Turut Tergugat II sudah tidak mempunyai tempat tinggal di Jakarta, maka ayah Turut Tergugat II yaitu H. Dumiyati bin Muhamad Sahir dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang anaknya yaitu Welpirayati, S.H. (Turut Tergugat II b)

Hal. 19 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Diah Aristy Widuri (Turut Tergugat II d), meminjam rumah Penggugat untuk ditinggali oleh ayah Turut Tergugat II.

Turut Tergugat II tidak ikut tinggal bersama ayah Turut Tergugat II, karena telah berumah tangga.

- 6 Bahwa Turut Tergugat II tidak tahu sejak kapan ada Tergugat tinggal bersama dengan ayah Turut Tergugat II, karena kehadirannya tanpa sepengetahuan Turut Tergugat II sebagai Ahli Waris dari Alm H. Dumiyati bin Sahir.
- 7 Bahwa ayah Turut Tergugat II telah meninggal dunia pada tanggal 26 Januari 2010 dan seharusnya rumah dimaksud dikembalikan oleh ahli waris almarhum H. Dumiyati bin Muhammad Sahir maupun siapa saja yang menempati maupun menguasai rumah Penggugat tanpa hak atau tanpa ijin pemiiknya dalam hal ini Penggugat, tanpa pamrih.

Menimbang, bahwa untuk menanggapi Jawaban Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat II maka Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 27 Juni 2013 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II telah menanggapi dalam Duplik nya masing-masing tertanggal 18 Juli 2013, yang untuk menyingkat isi putusan ini maka Replik dan Duplik dianggap dimuat dalam putusan ini selengkapny;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copi surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir, serta telah dicocokkan dengan aslinya, bukti mana diberi tanda P-1 s/d P-11 adalah sebagai berikut :

1. Foto copi sertifikat Hak Guna Bangunan No.1584, tertanggal 20 Januari 2003 atas nama Ali Akbar, seluas 406 M2, yang terletak di Jalan Gudang Peluru Blok D.1 Persil No.5, Rt.012/02, Kecamatan Tebet, Kelurahan Kebon Baru, Jakarta Selatan, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto copi akta jual beli rumah dan pemindahan Hak No.3, tertanggal 03 Juni 1987 antara Dumiyati Muhammad Sahir dengan Ali Akbar, yang dibuat dihadapan Machdar Daud,SH, Notaris di Jakarta , diberi tanda bukti P-2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copi salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor : 1421/Pid.B/2011/PN.Jkt.Sel, tertanggal 04 Juni 2012 atas nama terdakwa M.Elegia Ratna Ediies, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Foto copi salinan resmi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor:208/Pid/2012/PT.DKI, tertanggal 11 Oktober 2012, atas nama terdakwa M.Elegia Ratna Ediies, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Foto copi akta permohonan kasasi akta Nomor : 60/Akta Pid/2012/PN.Jkt.Sel., tertanggal 21 Desember 2012 yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 208/Pid/2012/PT.DKI, tertanggal 11 Oktober 2012, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copi akta cerai Pengadilan Negeri Sleman , Nomor : 18/AC/2002 antara Siti Rafiah binti M.Rauf dengan Dumyati bin Mhd.Sahir diberi tanda bukti P-6 ;
7. Foto copi surat perjanjian sewa menyewa antara Nyonya Mulyati (istri Penggugat) dan Tuan Martin Westlake dengan obyek sewa rumah yang terletak di Jalan Gudang Peluru Blok DI/5, diberi tanda bukti P-7 ;
8. Print out info perkara putusan pidana No.1105K/Pid.Sus/2013 atas nama terdakwa Elegia Ratna Ediies (Tergugat) yang telah diputus ditingkat kasasi , diberi tanda bukti P-8 ;
9. Foto copi surat dari bapak Dumiyati kepada ibu Rafiah tertanggal 12 April 1999 yang intinya menyatakan bahwa pak Dumiyati tidak mempunyai tempat berteduh lagi , tidak mau bercerai dengan ibu Rafiah dan tidak mau menikahi Elegia , diberi tanda bukjt P-9 ;
10. Foto copi surat permohonan permintaan Putusan perkara No.1105K/Pid.Sus/2013, tertanggal 11 Nopember 2013 kepada Ketua Majelis Hakim pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara No.1105K/Pid.Sus/2013, diberi tanda bukti P-10 ;
11. Foto copi tanda terima pengiriman surat No.517/FSP.XI/2013, perihal : permohonan putusan perkara No.1105K/Pid.Sus/2013, yang telah diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 12 Nopember 2013, diberi tanda bukti P-11;

Atas bukti surat Penggugat ini, baik Tergugat maupun Turut Tergugat II akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Hal. 21 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya disamping mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yang dibawah sumpah memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Etty Hamisyah ,
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah kakak ipar Penggugat ;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat ;
 - Bahwa saksi kenal dengan para Turut Tergugat karena mereka adalah keponakan saksi ;
 - Bahwa benar saksi pernah tinggal di Gudang Peluru dari tahun 1986 sampai dengan tahun 1989 bersama dengan Penggugat ;
 - Bahwa saksi kenal dengan lingkungan dan tetangga di daerah gudang peluru ;
 - Bahwa saksi mengetahui pada tahun 1984 almarhum bapak Dumiyati membeli rumah di Komplek Gudang Peluru D I, No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan pada waktu almarhum masih berdinis di Kalimantan Timur ;
 - Bahwa oleh karena pada waktu membeli rumah tersebut almarhum bapak Dumiyati masih berdinis di Kalimantan Timur, maka rumah tersebut ditempati oleh bapak Ali Akbar (Penggugat) dan keluarganya beserta juga saksi ;
 - Bahwa pada tahun 1987, almarhum bapak Dumiyati selesai bertugas di Kalimantan Timur memboyong kembali keluarganya ke Jakarta dan kemudian bersama-sama dengan Penggugat dan keluarganya juga saksi tinggal bersama-sama Komplek Gudang Peluru D I, No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
 - Bahwa pada tahun 1987 almarhum bapak Dumiyati menjual rumahnya di Komplek Gudang Peluru D I, No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan kepada Penggugat (Ali Akbar);
 - Bahwa sepengetahuan saksi uang hasil penjualan rumah di Komplek Gudang Peluru D I, No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan oleh almarhum bapak Dumiyati dibelikan rumah di daerah Rawamangun, Jakarta Timur ;
 - Bahwa pada tahun 1989 , keluarga Penggugat pindah ke Perumahan Bumi Harapan Indah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas rumah Penggugat di Komplek Gudang Peluru D I, No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, adalah apabila menghadap jalan sebelah kanan berbatasan dengan rumah bapak Husen dan ibu Harahap, dan sebelahnya lagi berbatasan dengan ibu Jati, sebelah kiri berbatasan dengan rumah dan tanah kosong ;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah Penggugat di Komplek Gudang Peluru D I, No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dikontrakkan selama 3 (tiga) tahun dengan orang berkewarganegaraan Inggris bernama Marthin ;
- Bahwa pada tahun 1997 rumah Penggugat di Komplek Gudang Peluru D I, No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, kosong, almarhum bapak Dumiyati pada waktu itu mengatakan kepada Penggugat untuk meminjam rumah tersebut dan kemudian almarhum bapak Dumiyati tinggal sendirian di rumah di Komplek Gudang Peluru D I, No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, almarhum bapak Dumiyati bercerai dengan istrinya ibu Rafiah pada tahun 2008 ;
- Bahwa almarhum bapak Dumiyati kemudian mempunyai istri lagi dan saksi diberitahu oleh almarhum bapak Dumiyati bahwa istri barunya bernama Elegia ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, setelah menikah Elegia dengan almarhum bapak Dumiyati tinggal di Gudang Peluru ;
- Bahwa sepengetahuan saksi bapak Dumiyati meninggal pada tanggal 26 Januari 2010;
- Bahwa pada waktu bapak Dumiyati meninggal dunia di rumah anaknya yang bernama Welpirayanti ;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copi surat-surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dileges, serta telah dicocokkan dengan aslinya bukti mana diberi tanda T-1 sampai dengan T-10 adalah sebagai berikut :
 1. Foto copi salinan putusan Nomor 319/Pdt.G//2001/PA.Slm, diberi tanda bukti T-1a ;
 2. Foto copi akta cerai antara Dumiyati dengan Siti Rafiah , diberi tanda bukti T-1b) ;

Hal. 23 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copi buku nikah No.275/50/III/2009, tertanggal 16 Maret 2008, diberi tanda bukti T-2 ;
4. Foto copi kartu keluarga No.4107.057340 dari Kantor Kelurahan Kebon Baru, Tebet, tertanggal 30 Januari 2006, diberi tanda bukti T-3;
5. Foto copi Surat Keterangan Kematian No.38/1.755.06/III/2010, tertanggal 03 Maret 2010 atas nama Dumyati, diberi tanda bukti T-4;
6. Foto copi nota-nota pembayaran barang tahun 2007 , diberi tanda bukti T-6a ;
7. Foto copi nota-nota pembayaran barang tahun 2008, diberi tanda bukti T-6b;
8. Foto copi nota-nota pembayaran barang tahun 2009, diberi tanda bukti T-6c;
9. Foto copi kartu keluarga No.4107/0.57340, tertanggal 30 Januari 2006, diberi tanda bukti T-6d ;
10. Foto copi salinan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor : 268/Pid/2012/PT.DKI Jakarta, tanggal 11 Oktober 2012, diberi tanda bukti T-7;
11. Foto copi tanda pengenalan (badge) atas nama Dumyati, diberi tanda bukti T-8a ;
12. Foto copi Surat keterangan dari PT.Moeladi, dibeitanda bukti T-8b;
13. Foto copi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor : 1421/Pid.B/2013/PN.Jak.Sel, diberi tanda bukti T-9;
14. Foto copi Surat Pernyataan dari Sri Agung Rejeki, tertanggal 20 Nopember 2013, diberi tanda bukti T-10 ;

Atas bukti surat Tergugat ini, baik Penggugat maupun Turut Tergugat II akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya disamping mengajukan bukti surat,Tergugat juga mengajukan saksi – saksi yang dibawah sumpah memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Saksi Ny.Sri Rita Rosilawaty,
 - Bahwa saksi dahulu adalah tetangga dari almarhum bapak H.Dumiyati,MS dan ibu M.Elegia Ratna Eddhie.S di Komplek Gudang Peluru, Kebon Baru, Tebet, Jakarta Selatan ;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat (Ali Akbar);
 - Bahwa saksi sudah tinggal di rumah di Komplek Gudang Peluru, Kebon Baru, Tebet, Jakarta Selatan sebelum almarhum bapak H.Dumiyati MS membeli dan tinggal di rumah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi oleh almarhum bapak Dumiyati.MS dikenalkan kepada Tergugat (ibu M Elegia Ratna Eddhie.S) sebagai istri dari bapak almarhum bapak Dumiyati, MS ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, sebelum rumah di kompleks Gudang Peluru di tempati oleh bapak Dumiyati.MS, rumah tersebut pernah disewa oleh orang asing ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi rumah almarhum bapak Dumiyati pernah direnovasi dan tidak ada yang keberatan ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut adalah milik almarhum bapak Dumiyati, MS ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi almarhum bapak Dumiyati mempunyai jabatan di Pertamina ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, almarhum mempunyai rumah lain yaitu di Blok B X No.557 dan di Jalan Asem Baris Kav.0 No.21-22, di daerah Kebon Baru, Tebet, Jakarta Selatan ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, bapak Dumiyati.MS meninggal pada tahun 2010;
2. Saksi Tionim Sinaga,
- Bahwa saksi dahulu adalah tetangga dari almarhum bapak H.Dumiyati,MS dan ibu M.Elegia Ratna Eddhie.S di Komplek Gudang Peluru, Kebon Baru, Tebet, Jakarta Selatan ;
 - Bahwa saksi oleh almarhum bapak Dumiyati.MS dikenalkan kepada Tergugat (ibu M Elegia Ratna Eddhie.S) sebagai istri dari bapak almarhum bapak Dumiyati, MS;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat (Ali Akbar) ;
 - Bahwa rumah saksi dengan rumah yang ditempati oleh Tergugat saling berhadapan ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat sampai sekarang masih menempati rumah tersebut ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, sebelum rumah di kompleks Gudang Peluru di tempati oleh bapak Dumiyati.MS, rumah tersebut pernah disewa oleh orang asing ;
 - Bahwa saksi terlebih dahulu tinggal di rumah Komplek Gudang Peluru daripada almarhum bapak Dumiyati,MS ;

Hal. 25 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/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)



- Bahwa sepengetahuan saksi rumah bapak Dumiyati.MS pernah ditawarkan kepada bapak Robert akan tetapi tidak jadi ;
- Bahwa batas-batas rumah bapak Dumiyati.MS adalah sebelah utara berbatasan dengan jalan Gudang Peluru , sebelah barat berbatasan dengan rumah dan sebelah timur berbatasan dengan rumah tetapi saksi tidak mengetahui rumah milik siapa ;
- Bahwa sepengetahuan saksi almarhum bapak Dumiyati tidak mempunyai anak dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan almarhum bapak Dumiyati menikah dengan Tergugat ;

3. Saksi Muziah Djufrie

- Bahwa saksi tinggal di Komplek Gudang Peluru sejak masih anak-anak;
- Bahwa rumah saksi terletak dibelakang rumah almarhum bapak Dumiyati ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, rumah saksi dan rumah almarhum bapak Dumiyati pernah akan dibeli oleh orang dan mau dijadikan satu akan tetapi tidak jadi ;
- Bahwa saksi kenal dengan almarhum Dumiyati sejak tahun 2002;
- Bahwa ayah saksi bertetangga dengan almarhum bapak Dumiyati sejak tahun 1981 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah almarhum bapak Dumiyati dengan Tergugat mempunyai anak atau tidak ;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah di Komplek Gudang Peluru yang ditempati oleh almarhum bapak Dumiyati dan Tergugat adalah memang milik almarhum bapak Dumiyati ;
- Bahwa sepengetahuan saksi bapak Dumiyati meninggal pada tahun 2010;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah rumah almarhum bapak Dumiyati pernah dikontrakkan atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat (bapak Ali Akbar);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa foto copi surat-surat yang telah



diberi materai secukupnya dan telah dileges, serta telah dicocokkan dengan aslinya bukti mana diberi tanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-2 adalah sebagai berikut :

- 1 Foto copi surat pernyataan ahli waris, diberi tanda bukti TT.II-1;
- 2 Foto copi surat Keterangan Kematian dari H.Dumiyati bin Muhamad Sahir, diberi tanda TT.II-2a ;
- 3 Foto copi Keterangan Pemeriksaan Mayat dari Dinas Kesehatan Pemerintah DKI Jakarta, diberi tanda TT.2b ;

Atas bukti surat Turut Tergugat II ini, baik Penggugat maupun Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 6 Januari 2014 dan Tergugat serta Turut Tergugat II mengajukan Kesimpulan nya masing-masing tertanggal 6 Januari 2014 kemudian setelah menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dipersidangan kedua belah pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka ditunjuk segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang yang untuk singkatnya dianggap termuat dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah dipanggil 3 (tiga) kali secara sah dan patut sebagaimana dalam Relaas Panggilan Sidang terurai diatas, Oleh karena itu Turut Tergugat I tidak menggunakan haknya untuk menyanggah gugatan Penggugat dan Turut Tergugat I ditinggalkan dalam perkara ini ;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa kendati didalam Jawaban Tergugat tidak disebutkan secara tegas mengenai KONVENSI, namun karena terdapat gugatan balik REKONVENSI, maka Majelis akan mempertimbangkan lebih dahulu gugatan dalam Konvensi ini;

DALAM EKSEPSI

Hal. 27 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa Tergugat didalam Jawaban pertamanya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)
 - Bahwa dalam positum gugatan penggugat tidak jelas diuraikan batas-batas tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat ; Batas-batas antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain adalah bidang tanah yang jelas fisiknya sesuai arah mata angin, tidak sebagaimana batas-batas yang disebutkan oleh Penggugat dalam dalil positum gugatan pada angka 1;
2. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Error in Persona)
 - Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan NY. SITI RAFIAH binti M.RAUF yang adalah Ibu dari Turut Tergugat II sebagai pihak; Bahwa karena Ny. Siti rafiah binti M Rauf tersebut tidak disertakan sebagai pihak dalam gugatan a quo, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan karenanya gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Terhadap Eksepsi angka 1

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat cukup jelas, terkait dengan alas hak dan Letak Tanah dan Bangunan yang menjadi obyek sengketa, yaitu Tanah dan Bangunan terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No. 5 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru seluas 406 m², Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002, dengan Batas –batas Tanah dan bangunan tersebut, adalah :

Sebelah Utara	: B. 824, 541/1993
Sebelah Selatan	: Bekas E.7393 sisa 00153
Sebelah Barat	: Jalan Gudang Peluru;
Sebelah Timur	: B.831, 2373/1999

Hal ini sebagaimana tercantum dalam dalil gugatan pada angka 1;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan penyebutan alamat obyek sengketa dan alamat dalam Kartu tanda Penduduk/KTP sebagaimana dalil Tergugat, Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menilai bahwa tidak ada perbedaan prinsip yang menyebabkan letak obyek perkara lain dengan alamat dalam KTP Tergugat, karena dalam KTP tempat tinggal Tergugat tercantum : di GD.Peluru Blok D.1/5 RT.003/002, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan; Sedangkan dalil Penggugat selain menyebutkan identitas tanah dan rumah/obyek perkara tersebut juga mendalilkan bahwa Obyek Perkara tersebut ditempati oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat bahwa gugatan kabur (onscuur libel) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Terhadap Eksepsi angka 2.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi pada angka 2, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat yang merasa haknya dilanggar dan dirugikan oleh pihak lain berhak mengajukan gugatan dengan menentukan siapa yang menjadi Tergugat sebagai pihak-pihak yang telah merugikan nya dan gugatan tersebut harus ada hubungan hukum atau perselisihan hukum dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan aquo Penggugat tidak menggugat Ny. Siti Rafiah binti M. Rauf sebagai ibu kandung dari Para Turut Tergugat II yang juga tinggal di obyek perkara karena menurut Penggugat tidak ada kepentingan hukumnya dengan Ny.Siti Rafiah binti M Rauf ; Ny.Siti Rafiah binti Rauf apabila benar tinggal ditempat tersebut dan ternyata ada kepentingan dengan Penggugat maka hal tersebut sudah menyangkut pembuktian dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat ini tidak Kurang Pihak (Error in Persona) dan oleh karena itu eksepsi Tergugat pada angka 2 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada angka 1 dan angka 2 ditolak, maka eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan, terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Hal. 29 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Tebet, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut “**rumah**”), dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru seluas 406 m², Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002 dengan batas-batas tanah dan bangunan milik Penggugat adalah:

Sebelah Utara : B 824, 541/1993
Sebelah Selatan : Bekas E 7393 sisa 00153
Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru
Sebelah Timur : B 831, 2373/1999

- Bahwa rumah tersebut Penggugat beli dari H. Dumiyati bin Muhammad Sahir sesuai dengan Akta Jual Beli No. 3 tanggal 3 Juni 1987, dibuat dihadapan Machdar Daud, SH., PPAT di Jakarta, disaksikan oleh Ny. Rafiah Dumiyati alias Siti Rafiah (selaku istri H. Dumiyati bin Muhamad Sahir).
- Bahwa sejak tahun 1988 H. Dumiyati bin Muhamad Sahir meninggalkan rumah tersebut / tidak menempati rumah itu lagi.
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah tersebut sampai dengan tahun 1997. Pada tahun 1998, Penggugat menyewakan rumah tersebut kepada orang asing.
- Bahwa pada tahun 1998 H. Dumiyati bin Muhamad Sahir dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang anaknya, yaitu Diah Aristi Widuri dan Welpirayati, SH (Turut Tergugat II b dan d) mengutarakan niatnya meminjam rumah Penggugat untuk ditinggali. Pada saat itu rumah Penggugat telah berisi perabotan, sehingga H. Dumiyati bin Muhamad Sahir menempati rumah beserta isinya.
- Bahwa dikarenakan masih ada hubungan kekeluargaan, maka Penggugat meminjamkan rumah Penggugat kepada H. Dumiyati bin Muhamad Sahir tanpa surat pernyataan, dan tanpa menarik sewa. Hal tersebut mengingat H. Dumiyati bin Muhamad Sahir tidak memiliki tempat tinggal dan merupakan saudara kandung Penggugat.
- Bahwa Penggugat tidak mengetahui dengan pasti kapan Tergugat tinggal dengan H. Dumiyati bin Muhamad Sahir di rumah Penggugat tersebut dan pada tanggal 26 Januari 2010, H. Dumiyati bin Muhamad Sahir meninggal dunia Tergugat masih tinggal di rumah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah mendatangi Tergugat untuk meminta agar Tergugat menyerahkan rumah Penggugat kepada Penggugat secara baik-baik. Akan tetapi Tergugat tidak mau menyerahkannya dengan alasan, bahwa rumah tersebut merupakan milik/peninggalan suaminya H. Dumiyati bin Muhamad Sahir. Bahwa penguasaan Tergugat atas rumah milik Penggugat tersebut jelas tanpa alas hak.
- Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau menyerahkan rumah Penggugat kepada Penggugat, merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara.

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat kecuali pada bagian yang diakui oleh Tergugat;
- Bahwa rumah yang saat ini didiami Tergugat adalah rumah milik H.Dumyati;
- Bahwa Tergugat adalah isteri dari alm H/Dumyati bin Mhd Sahir menikah tahun 2000 dan dikukuhkan secara hukum di KUA Bekasi tahun 2008 sebagaimana Kutipan Akta Nikah No.275/50/III/2008 tanggal 17 Maret 2008, dari KUA Kabupaten bekasi;
- Dan sejak nikah Tergugat dibawa H.Dumyati ke rumah tersebut dan terdaftar sebagai warga dan suami-isteri sebagaimana dalam Kartu Keluarga yang dikeluarkan oleh Lurah Kebon Baru tertanggal 30 Januari 2000;
- Bahwa sebagai Kepala bagian Teknik Eksplorasi di pertamina semasa hidupnya H.Dumyati memiliki beberapa bidang tanah, sedangkan Penggugat hanyalah sebagai pegawai biasa di pertamina;
- Bahwa ketika Alm Dumyati ditugaskan di Kalimantan rumah disewakan , sehingga dalil bahwa H.Dimiyati tidak memiliki rumah dan Penggugat meminjamkan rumahnya adalah dalil yang tidak benar;H.Dumyati yang menyewakan kepada orang lain beberapa kali untuk waktu yang lama pada pihak lain tanpa ada protes dari siapapun;
- Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik/HGB No.1548/Kebon Baru berasal dari tanah Negara bekas Eigendom No.7393-beb.

Hal. 31 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



- Bahwa bilamana tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Jual-Beli dari alm Dumyati bin Muhammad Sahir yang dibuat oleh dan dihadapan Machdar Daud,SH.,MH.PPAT di Jakarta, mengapa tidak merupakan alas hak terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1548/Kebon Baru yang didalilkan Penggugat?

Menimbang, bahwa Jawaban Turut Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat II sebagai ahli waris H. DUMYATI BIN MUHAMMAD SAHIR mengakui dan membenarkan dalil Penggugat mengenai kepemilikan rumah dan bangunan tersebut, dimana setelah rumah tersebut dijual kepada Penggugat ,lalu H.Dumyati bin Muhammad Sahir pindah ke Kalimantan dan rumah ditempati Penggugat lalu rumah tersebut disewakan kepada orang lain dengan perabotannya sampai tahun 1988 ;
- Bahwa pada tahun 1988 Ayah Turut Tergugat II yaitu H. Dumyati kembali ke Jakarta lagi dan tidak mempunyai tempat tinggal lagi maka dengan disaksikan 2 (dua) anaknya yaitu WELPRIYATI,SH. dan DIAH ARISTY WIDURI meminjam rumah Penggugat untuk ditinggali Ayah Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak ikut tinggal di rumah tersebut karena sudah berkeluarga masing-masing ;
- bahwa Turut Tergugat II tidak tahu kapan Tergugat tinggal bersama Ayah Turut Tergugat II karena kehadirannya tanpa sepengetahuan Turut Tergugat II sebagai ahli waris dari Alm.H.Dumyati bin Sahir;

Menimbang, bahwa dari Jawab-menjawab kedua belah pihak, maka telah diperoleh fakta tetap yang diakui oleh kedua belah pihak, dan bilamana dibantah sudah menjadi pertimbangan Majelis Hakim tersendiri sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dari gugatan Penggugat ini adalah :
- Sebuah Tanah dan Bangunan yang terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No. 5 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru seluas 406 m², Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002, dengan Batas –batas Tanah dan bangunan tersebut, adalah :
- Sebelah Utara : B. 824, 541/1993



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Bekas E.7393 sisa 00153
- Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru;
- Sebelah Timur : B.831, 2373/1999

Dan selanjutnya obyek sengketa ini akan disebut sebagai RUMAH OBYEK PERKARA;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok gugatan ini adalah:

- 1 Apakah Rumah Obyek Perkara adalah Rumah milik Penggugat ? dan apakah Tergugat menempati rumah tersebut secara melawan hukum karena tidak bersedia pergi meski telah diperingatkan Penggugat?
- 2 Apakah Tergugat sebagai Isteri sah dari alm.H.Dumyati bin Muhammad Sahir yang merupakan Ayah kandung dari Turut Tergugat II ? Dan berhak atas rumah obyek perkara?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-11 dan satu orang saksi sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No.15484 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet , Kotamadya Jakarta Selatan yang tertera nama pemegang Hak adalah ALI AKBAR/Penggugat, Asal Hak : Guna Bangunan, Dasar Pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan No.1.711.2/836/HGB/SK/2002 tgl,15-11-2002, Pembukuan tgl 20 Januari 2003 dan penerbitan sertifikat tanggal 20 Januari 2003;

Menimbang, bahwa Sertifikat atau tanda Bukti Hak atas tanah adalah Bukti autentik mengenai pemilik atau pemegang hak atas tanah, yang dalam hal ini membuktikan bahwa tanah dan bangunan/Rumah Obyek perkara dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah pemegang Hak yang sah adalah Pengugat / ALI AKBAR;

Menimbang, bahwa bukti P-2 Akta Jual beli Rumah dan pemindahan Hak Nomor 3 tanggal 3 Juni 1987, menunjukkan bahwa Pada tahun 1987 telah terjadi Jual

Hal. 33 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/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

Beli dan perpindahan Hak atas sebuah bangunan / rumah yang terletak di Kompleks Gudang Peluru, Blok D.I Nomor 5, Rt, 002 Rw 02, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, antara Dumiyati Muhammad Sahir (Alm) dengan Penggugat/ Ali Akbar yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT Achmad Daud, SH. di Jakarta;

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Juni 2012 No.142/Pid.B/2011/PN.Jkt.Sel. dan yang amarnya berbunyi pada pokoknya menyatakan M.Elegia Ratna Eddhies terbukti bersalah melakukan tindak pidana :Menghuni rumah yang bukan miliknya tanpa ada persetujuan atau izin pemiliknya yang sah; sebagaimana dimaksud Pasal 36 ayat (4) Jo. Pasal 12 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan telah dijatuhi pidana penjara selama 4 (empat) bulan.

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 adalah Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Oktober 2013 Nomor:268/Pid/2012/PT.DKI atas nama Terdakwa M.Elegia Ratna Eddies, yang amarnya pada pokoknya berbunyi menerima permintaan banding dari Penuntut Umum dan Penasihat Hukum, membatalkan Putusan Pengadilan negeri jakarta Selatan tanggal 13 Juni 2012 No.142/Pid.B/2011/PN.Jkt.Sel. dan Mengadili Sendiri :Menyatakan surat dakwaan dan penuntutan terhadap terdakwa M.Elegia Ratna Eddhies Batal Demi Hukum;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 adalah Surat yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.60/Akta.Pid/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 21 Desember 2012 berisi permohonan Kasasi dari Jaksa Penuntut Umum atas Putusan pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 Oktober 2012 Nomor : 268/Pid/2012/PT.DKI.

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 s/d P-5 menunjukkan bahwa Tergugat pernah dinyatakan bersalah yaitu telah “Menghuni Rumah yang bukan miliknya tanpa ada persetujuan atau izin pemiliknya yang sah”, namun ternyata putusan tersebut pada tingkat Banding telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan alasan bahwa Undang-undang yang menjadi dasar dakwaan (UURI Nomor 4 tahun 1992) sudah dicabut dan dinyatakan sudah tidak berlaku lagi; Dan atas Putusan ini Jaksa/Penuntut telah mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat P-6 yaitu Akta Cerai Nomor 18/AC/2002/PA Smn yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Sleman tanggal 22 Januari 2002, menunjukkan bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor 319/Pdt.G/2001/PA.Smn tanggal 7 Januari 2002 telah terjadi perceraian antara Siti Rafiah binti M Rauf umur 59 (lima puluh sembilan) tahun dengan Dumyati bin Mhd Sahir umur 61(enam puluh satu) tahun ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-7 adalah Surat perjanjian Sewa Sementara rumah obyek perkara antara Ny. Mulyati yang menyewakan dengan Martin Westlake sebagai Penyewa, surat ini hanya ditanda tangani oleh Mulyati tanpa tanggal dan berupa fotocopy sehingga tidak menjadi dasar kuat pembuktian apabila tidak didukung dengan bukti lain;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8 adalah Informasi Perkara dari Mahkamah Agung RI yang diambil /print out dari web site Mahkamah Agung RI, menunjukkan bahwa Perkara atas nama Terdakwa M Ellegia Ratna Eddhies telah diputus oleh Majelis Hakim Agung RI tanggal 16 Oktober 2013 yang amar putusannya disebutkan KABUL;

Menimbang, bahwa bukti surat P-9 adalah Surat yang ditandatangani oleh Dumyati tertanggal 12 April 99 berisi tentang penyesalan dan ajakan Dumyati atas kejadian yang dialami dan tidak mau cerai dengan isterinya/ Ny.Siti Rafiah ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-10 adalah surat dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Ketua Majelis Hakim Agung dalam perkara No.1105K/Pid.sus/2013 Yang isinya pada pokoknya mohon salinan putusan perkara pidana atas nama terdakwa Elegia Ratna Eddhies tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat P-11 adalah surat tanda terima dari Mahkamah Agung RI tertanggal 12 November 2013, yang menunjukkan bahwa permohonan salinan putusan perkara pidana atas nama Terdakwa Elegia tersebut telah diterima oleh Mahkamah Agung RI;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Penggugat Saksi Etty Hamisyah menerangkan bahwa benar semula rumah obyek perkara adalah milik bapak
Hal. 35 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dumyati, keterangan ini diperkuat pula dengan keterangan saksi Tergugat Ny.Sri Rita Rosilawaty dan Tionim Sinaga . Musiah Djufrie bahwa rumah obyek perkara milik bapak Dumyati dan ditempati oleh Bapak Dumyati;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Ny.Sri Rita Rosilawaty dan Tionim Sinaga tidak mengenal Ali Akbar kenalnya dengan Bp.Dumyati dan Isterinya yaitu Tergugat-Ny.Elegia Ratna Eddhies;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Tergugat kenal dengan Bp.Dumyati dan Tergugat ketika menempati rumah tersebut, namun saksi-saksi tidak mengetahui bagaimana keadaan keluarga bapak Dumyati sebelumnya termasuk apakah rumah yang ditempati tersebut sudah dijual apa tidak ; Namun saksi Tergugat Ny.Sri Rita Rosilawaty dan Musiah Djufrie mengetahui bahwa rumah tersebut pernah ditawarkan oleh Bapak Dumyati akan dijual;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menyanggah dalil Penggugat Tergugat telah mengajukan bukti bertanda T -1 s/d T-11 dan 3 (tiga) orang saksi sedangkan Tergugat mengajukan bkti surat bertanda TT-1 s/d TT-3 terurai diatas;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat / TI-1a adalah Putusan pengadilan Agama No.319/Pdt.G/2001/PA.Smn tanggal 7 Januari 2002 yang amarnya pada pokoknya menyatakan perkawinan antara Ny. Siti Rafiah binti M Rauf dengan Dumyati bin Mhd Sahir putus karena perceraian;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1b sama dengan bukti surat P-6 Akta Cerai yang menunjukkan bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor 319/Pdt.G/2001/PA.Smn tanggal 7 Januari 2002 (bukti TTII-1a) telah terjadi perceraian antara Siti Rafiah binti M Rauf umur 59 tahun dengan Dumyati bin Mhd Sahir,umur 61 tahun ;

Menimbang, bahwa surat T-2 bukti surat Kutipan Akta Nikah antara Dumyati dengan M Elegia Ratna, yang dikeluarkan oleh kantor Urusan Agama Bekasi, yang diterbitkan pada tanggal 17 Maret 2008, yang menerangkan bahwa Dumyati dan M Elegia Ratna Edhies melangsungkan akad nikah pada tanggal 16 Maret 2008;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat T-3 adalah Kartu Keluarga dikeluarkan oleh Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan yang menunjukkan bahwa tanggal 30 Januari 2006 Dumyati dan Elegia sebagai suami-isteri telah tinggal dialamat tersebut ;

Menimbang, bahwa bukti surat T-4 adalah Surat Keterangan Kematian No.38/1.755.06/III/2010 yang dikeluarkan PemProv DKI Jakarta Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Tebet, Kelurahan Kebon Baru tanggal 03 Maret 2010, yang menerangkan bahwa Dumyati telah meninggal dunia pada tanggal 26 Januari 2010;

Menimbang, bahwa bukti surat T-6a, T-6b dan T-6c adalah Nota-Nota pembelian barang-barang /bahan bangunan atas nama H.Dumyati dari PD Keluarga ; Pembelian pada tahun 2007, tahun 2008 dan tahun 2009; Surat bukti tersebut menunjukkan bahwa H. Dumyati membeli barang-barang, Namun tidak dapat membuktikan bahwa H.Dumyati tidak menjual rumahnya, dapat saja terjadi bahwa ia menempati rumah dan merenovasi karena menjadi tempat tinggalnya kembali bersama Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat T-7 adalah sama dengan bukti surat P-4 Salinan Putusan pengadilan Tinggi DKI Nomor 268/pid/2012/PT.DKI tanggal 11 Oktober 2012 atas nama Terdakwa M. Elegia Ratna Edhies dan Bukti surat T-9 sama dengan bukti surat P-3 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 1421/Pid.B/2011/PN.Jkt.Sel. atas nama Terdakwa M.Elegia Ratna Edhies;

Menimbang, bahwa bukti surat T7 = P-4 dan T-9 = P-3 telah dipertimbangkan diatas menunjukkan bahwa Tergugat pernah dinyatakan bersalah yaitu telah “Menghuni Rumah yang bukan miliknya tanpa ada persetujuan atau izin pemiliknya yang sah “, namun ternyata putusan tersebut pada tingkat Banding telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan alasan bahwa Undang-undang yang menjadi dasar dakwaan (UURI Nomor 4 tahun 1992) sudah dicabut dan dinyatakan sudah tidak berlaku lagi; Selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri menyatakan surat dakwaan dan penuntutan terhadap diri terdakwa Elegia Ratna Edhies, Batal Demi Hukum;

Menimbang, bahwa bukti surat T-8a dan T-8b adalah kartu Tanda Pengenal Pegawai .Moeladi-Pertamina dan Surat Keterangan PT .Moeladi-Pertamina, surat Hal. 37 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti tersebut menunjukkan bahwa bapak Dumyati semasa hidupnya bekerja pada PT.Muladi anak perusahaan PT.Pertamina;

Menimbang, bahwa bukti surat T-10 adalah Surat Pernyataan dari Isteri Penyewa Rumah Obyek sengketa yang menerangkan pada pokoknya bahwa penyewa tidak kenal dengan Penggugat/Ali Akbar, yang melakukan transaksi sewa-menyewa adalah Dumyati atau Isterinya Siti Rafiah sejak tahun 1995 dimana pertama ia menyewa/mengontrak rumah tersebut dan pada tahun 1997;

Menimbang, bahwa bukti surat Turut Tergugat II/TTII-1 adalah Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 02 September 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh para Ahli WarisDumyati Muhammad Sahir, diketahui oleh Lurah Kelapa Gading Barat dan saksi-saksi dari Rukun Tetangga dan Rukun Warga setempat;

Menimbang, bahwa bukti surat TTII-2a berupa Surat Keterangan Kematian Penduduk/WNI No.008/1.755.3 tanggal 26 Januari 2010, dan bukti surat TTII-2b Surat Keterangan pemeriksaan Mayat ,menunjukkan bahwa Bapak Dumyati MS telah meninggal dunia pada tanggal **26 Januari 2010** di Kelapa Gading Jakarta;

Menimbang, bahwa dari seluruh pembuktian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai Rumah Obyek Sengketa terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo (P-1) adalah Akta Autentik yang merupakan alat bukti mutlak atas penguasaan tanah dan rumah obyek perkara oleh Ali Akbar/Penggugat sebagai pemegang Hak;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak mengenai keberadaan sertifikat dengan alasan bahwa Akta Jual Beli yang ada tertanggal 3 Juni tahun 1987 (bukti P-2) tidak digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat a quo tanggal 20 Januari 2003.

Menimbang, bahwa terhadap sanggahan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam Akta Jual Beli tersebut telah disebutkan asal tanah a quo adalah Haknya Dumyati diperoleh dari membeli dari Abdul Rasyid pada tanggal 17 Juni 1984; Tanah tersebut semula terdaftar atas nama Abdul Rasyid dengan alas hak atas tanah didasarkan atas Surat Izin Untuk mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) yang dikeluarkan oleh Kepala Urusan Tanah Perusahaan Tanah dan Bangunan DKI Jakarta tertanggal 14 Agustus 1973;

38



Menimbang, bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut telah pula disebutkan bahwa pihak pertama/H.Dumyati pada tanggal 3 Juni 1987 telah mengalihkan dan menyerahkan hak atas tanah dan rumah aquo kepada Ali Akbar/Penggugat disertai sarat-sarat sebagaimana tertuang dalam bukti surat P-2-Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No.3 tanggal 3 Juni 1987;

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila 16 (enam belas) tahun kemudian diterbitkan Sertifikat atas nama Penggugat/Ali Akbar pada tahun 2003, dengan dasar Pendaftaran adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Penunjuk disebutkan Tanah Negara Bekas Eigendom No.7393-seb, jadi bukan didasarkan atas Adanya Akta Jual Beli sebagaimana dalil Tergugat, maka hal tersebut tidaklah menjadikan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak syah;

Menimbang, bahwa selain itu Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan sebagai Penerbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan rumah obyek sengketa tidak menyanggah yang berarti mengakui bahwa pemegang hak guna bangunan atas tanah dan rumah a quo adalah Penggugat/Ali Akbar;

Menimbang, bahwa terhadap pembelian bahan-bahan bangunan yang dilakukan oleh H.Dumyati dan pekerjaan tetap Dumyati sebagai Direktur Operasional sebagaimana bukti surat T-6a,b,c dan 8 a,b yang menunjukkan bahwa H.Dumyati mempunyai uang, tidak cukup membuktikan bahwa ia tidak mengalihkan hak atas rumahnya;

Menimbang, bahwa H Dumyati pernah memiliki Rumah obyek sengketa ini dibenarkan oleh para pihak dan saksi-saksinya, namun demikian saksi-saksi tidak melihat apakah selama tinggal di rumah tersebut rumah obyek perkara dijual apa tidak, bahkan saksi Tergugat Tionim Sinaga dan Muziah Djufri pernah mendengar H.Dumyati menawarkan rumahnya kepada Robert untuk dijual;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat Ny. Rita Rosilawaty menerangkan bahwa ia mengetahui rumah sengketa milik H.Dumyati, pernah direnovasi oleh Dumyati dan pernah disewakan kepada orang lain; Hal ini menunjukkan bahwa Rumah ditempati oleh H.Dumyati sedangkan kepemilikan rumah tidak ada saksi yang mengetahui siapa pemilik sebenarnya secara hukum;

Hal. 39 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa ternyata Tergugat menikah secara sah dengan H. Dumyati baru pada tanggal 16 Maret 2008 sebagaimana bukti surat T-2 kendati didalam Kartu Keluarga (T-3) telah tercatat sebagai suami-isteri dan tinggal di rumah tersebut pada tahun 2006 atau sebelum perkawinannya tercatat secara sah tanggal 16 Maret 2008; Dengan demikian Tergugat menempati rumah tersebut karena dibawa masuk oleh H.Dumyati; Sedangkan H.Dumyati sudah bercerai dengan isterinya Ny.Siti Rafiah Tahun 2002 dalam usia 59 Tahun dan memiliki anak-anak Para Turut Tergugat II sebagai Ahli Warisnya Dumyati dan Ny.Siti Rafiah tersebut; (vide bukti surat T-1b,TT-II-1); Perkawinan Dumyati dengan Tergugat tidak dikaruniai anak;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat II bertanda TTII-1 sampai dengan TTII-3, semuanya mendukung dalil Penggugat bahwa Dumyati telah meninggal dunia dengan meninggalkan Ahli Waris yaitu Para Turut Tergugat II; Sedangkan Pengakuan Turut Tergugat II sebagaimana dalam dalil Jawaban dan Dupliknya membenarkan dan mendukung dalil Penggugat seluruhnya bahwa Rumah obyek sengketa yang dahulu milik bapak Dumyati telah dibeli oleh Penggugat dan kemudian telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli/Ali Akbar sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1584 tanggal 20 januari 2003;(Vide P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Rumah Obyek Perkara adalah milik Penggugat/Ali Akbar yang didasarkan atas Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 3 tertanggal 3 Juni 1987 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Machdar Daud,SH di DKI Jakarta, yang kemudian kepemilikannya telah ditingkatkan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1584,Kebon Baru,Tebet,Jakarta Selatan,DKI Jakarta tanggal 20 Januari 2003;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas berdasarkan bukti surat dan saksi-saksi maka telah ternyata bahwa Tergugat / M.Elegia Ratna Eddhies adalah isteri sah dari H.Dumyati yang menikah dihadapan Kantor Urusan Agama Bekasi tanggal 16 Maret 2008;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena sejak tahun 1987 secara hukum rumah obyek sengketa telah dijual dan dipindahkan kepada Penggugat/Ali Akbar sedangkan H.Dumyati tetap menempati rumah tersebut yang selanjutnya pada Tahun 2006 atau tahun 2008 Tergugat sebagai isteri H. Dumyati ikut tinggal dirumah tersebut, maka Tergugat tidak mempunyai hak atas rumah obyek sengketa tersebut karena rumah obyek sengketa adalah milik Penggugat/Ali Akbar yang merupakan adik kandung H. Dumyati;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menempati rumah obyek sengketa dan setelah H.Dumyati/suaminya meninggal dunia tanggal 26 Januari 2010 (Bukti T-4) Tergugat tidak bersedia meninggalkan rumah tersebut padahal rumah tersebut adalah haknya Penggugat maka perbuatan Tergugat yang tidak meninggalkan rumah tersebut sebagai perbuatan yang melawan hukum melanggar hak-hak subyektif dari Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat dibuktikan, selanjutnya akan dipertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 1 akan dipertimbangkan pada bagian akhir petitum-petitum berikutnya ;

Menimbang, bahwa petitum ke 2 agar Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik hak yang sah atas sebidang tanah dan bangunan, terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dengan alas hak sertifikat terurai diatas, sebagaimana telah dipertimbangkan maka patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemilik rumah obyek perkara, maka penguasaan tanah dan bangunan aquo milik Penggugat yang ada di rumah tersebut adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena itu petitum 3 agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum atas hal tersebut patut pula dikabulkan; Akan tetapi tentang petitum beserta barang/benda bergerak yang ada dalam rumah tersebut sepanjang persidangan tidak dapat dibuktikan atau tidak ada pembuktian sehingga tidak diketahui apa macam benda bergerak yang ada

Hal. 41 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam rumah tersebut dan apakah benda-benda bergerak yang ada didalam rumah tersebut milik Penggugat sebagaimana dalam petitum –petitum yang lainnya, maka sepanjang mengenai benda-benda bergerak yang ada dalam rumah tersebut tidak dapat dikabulkan untuk diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum ke 4 agar Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan rumah obyek perkara tersebut diatasnya kepada Penggugat tanpa syarat apapun patut untuk dikabulkanakan tetapi pernyataan segera setelah putusan ini diucapkan oleh Majelis Hakim,tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 5 agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 47.000.000,-dan ganti rugi immateriil sebesar Rp.70.000.000,-, majelis Hakim berpendapat, bahwa ketika Tergugat menempati tanah dan bangunan atau rumah obyek perkara tersebut adalah atas kehendak H. Dumyati, dan H. Dumyati menguasai tanah dan bangunan tersebut atas persetujuan Penggugat untuk ditempati H. Dumyati,maka petitum ganti rugi materiil dan immateriil tersebut tidak dapat dikabulkan, lagi pula tidak ada perincian mengenai jumlah kerugian yang diderita Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 6 agar sita jaminan atas rumah obyek perkara dinyatakan sah dan berharga, oleh karena dalam perkara ini tidak ada sita jaminan terhadap rumah obyek perkara, maka petitum ke 6 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 7 agar Tergugat dihukum untuk membayar Dwangsom/uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya lalai dan/ atau belum menyerahkan rumah obyek perkara kepada Penggugat, yang diperhitungkan dan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sampai dengan Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun, patut dikabulkan sebagiannya yaitu sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) perhari yang menurut Majelis Hakim sudah patut dan layak dikenakan kepada Tergugat demikian pula pembayaran tersebut tidak dihitung sejak putusan perkara ini dibacakan akan



tetapi diperhitungkan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 8 agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Tergugat melakukan Verzet, Banding, maupun Kasasi (uit voerbaar bij vooraad) tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 9 agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk mematuhi dan tunduk pada isi dari putusan perkara ini patut pula dikabulkan mengingat bahwa baik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terkait dengan bunyi putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian besar gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat lah sebagai pihak yang dikalahkan, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sifatnya hanya dihukum untuk tunduk dan mematuhi bunyi putusan ini, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini yang akan dicantumkan dalam konvensi dan rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian besar gugatan Penggugat dikabulkan dan sebagiannya ditolak, maka petitum ke 1 gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan untuk sebahagian;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konvensi didalam Jawaban pertamanya telah mengajukan gugatan balik atau rekonvensi; Selanjutnya Tergugat dalam Konvensi disebut Penggugat Rekonvensi dan Tergugat dalam Konvensi disebut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat rekonvensi adalah sebagaimana telah diuraikan terdahulu dalam Jawaban Konvensi;

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Hal. 43 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



- Bahwa rumah obyek sengketa adalah milik dari almarhum Dumpyati bi Muhammad Sahir, sedangkan Tergugat sebagai isteri sah dari almarhun Dumpyati yang menikah pada tahun 2000 kemudian dikukuhkan secara hukum di KUA Bekasi tahun 2008 sebagaimana bukti T/PR-1;
- Bahwa setelah menikah Tergugat terdaftar sebagai suami-isteri (Bukti T/PR-3) sedangkan sebagai pemilik rumah yaitu almarhum Dumpyati telah beberapa kali melakukan renovasi (T/PR-4)
- Bahwa sebagai Isteri sah dan dalam posisi sebagai ahli waris, Penggugat tidak pernah menerima bagian warisan apapun dari harta peninggalan almarhum Dumpyati;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon agar gugatan reconvensi sebagaimana dalam petitum-etitum gugatan, dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari gugatan reconvensi dari Penggugat, ternyata dalil-dalilnya berhubungan dengan perkara dalam konvensi, demikian pula bukti surat yang diajukan adalah bukti surat yang sama sebagai Tergugat dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat telah dipertimbangkan seluruhnya di dalam Konvensi, oleh karena itu seluruh pertimbangan dalam konvensi diambil alih dan dianggap sebagai pertimbangan tersendiri dalam reconvensi ini;

Menimbang, bahwa semua dalil gugatan Penggugat reconvensi telah dipertimbangkan seluruhnya dalam gugatan konvensi baik mengenai perkawinan Penggugat dengan almarhum H.Dumpyati, renovasi dan kepemilikan rumah obyek perkara serta pewarisan ;

Menimbang, bahwa petitum pokok Tergugat Konvensi / Penggugat Reconvensi agar Penggugat dinyatakan sebagai istri sah yang berhak mewaris dan mempunyai hak untuk tinggal di rumah obyek perkara haruslah ditolak, oleh karena rumah obyek perkara secara hukum bukan milik dari almarhum H. Dumpyati yang telah menjadikannya isteri sah secara hukum pada tahun 2008;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan tidak beralasan hukum, maka petitum-petitum selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian besarnya, sedangkan gugatan Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan : Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 181 ayat (1) HIR serta pasal-pasal lain dari peraturan-peraturan yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas rumah obyek perkara atau dalam hal ini sebidang tanah dan bangunan, terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru atas nama Penggugat, seluas 406 m², Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002, dengan batas-batas tanah dan bangunan, sebagai berikut:

Sebelah Utara : B 824, 541/1993

Sebelah Selatan : Bekas E 7393 sisa 00153

Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru

Sebelah Timur : B 831, 2373/1999;

- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat di atas tanah dan bangunan tersebut tanpa hak.

Hal. 45 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



- 4 Menghukum Tergugat atau orang/pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan rumah dalam hal ini sebidang tanah dan bangunan, terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1584/Kebon Baru atas nama Penggugat, seluas 406 m, Surat Ukur No. 01288/2002 tanggal 28 Nopember 2002, dengan batas-batas tanah dan bangunan tersebut, adalah:

Sebelah Utara : B 824, 541/1993
Sebelah Selatan : Bekas E 7393 sisa 00153
Sebelah Barat : Jalan Gudang Peluru
Sebelah Timur : B 831, 2373/1999

kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar Dwangsom / uang paksa sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap hari Tergugat atau Orang/Pihak lain yang mendapat hak daripadanya lalai dan/ atau belum menyerahkan rumah atau dalam hal ini tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Komplek Gudang Peluru D-1 No.5, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan kepada Penggugat, yang diperhitungkan dan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai diserahkan kepada Penggugat ;
- 6 Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada isi dari putusan perkara ini;
- 7 Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.416.000,- (dua juta empat ratus enam belas ribu rupiah).



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : **SELASA**, tanggal **21 JANUARI 2014** oleh kami : **Hj. SITI SURYATI, SH.MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **HARIONO.SH.** dan **HARI MARIYANTO, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **SELASA**, tanggal **28 JANUARI 2014** oleh Hakim Ketua Majelis, didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Hj. WIDIJARTI,SH.** Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Turut Tergugat I.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

HARIONO, SH.

Hj. SITI SURYATI, SH.MH.

HARI MARIYANTO, SH.MH.

Panitera Pengganti

Hj. WIDIJARTI,SH.

Biaya – biaya :

- Meterai Rp. 6.000,-
- RedaksiRp. 5.000,-
- PendaftaranRp. 30.000,-
- Biaya ATKRp. 75.000,-
- PanggilanRp.2.300.000,- +
- Jumlah Rp. 2.416.000,-

Hal. 47 dari 47 hal. Putusan No.743/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.

