



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Mak

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ASTERIA ANI, Umur 52 Tahun, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Guru (PNS), bertempat tinggal di Lembang Bua Tallulolo Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara, **Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama: JABIR ANDI' PADANG, S.H., M.H., dan YOSEPH YOSLY LIDAN, S.H.,** keduanya adalah ADVOKAT bertempat tinggal/ berkantor di Kantor PENASEHAT HUKUM, JABIR ANDI PADANG, S.H.,M.H. AND PARTNERS, Jln. Poros Rantepao – Palopo & Depan Pasar Hewan Bolu, Rantepao, Kabupaten Toraja Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2019 dan telah didaftarkan/dilegalisasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makale pada tanggal 25 Februari 2019 dengan Nomor Register: 31/SK//A/2019/ PN.Mak (terlampir dalam berkas perkara), selanjutnya disebut..... **PENGGUGAT;**

L a w a n

1. **ANTONIUS PASAPAN LABO**, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen selanjutnya disebut selaku.....TERGUGAT I;
2. **LEMAN PASAPAN LABO**, Pekerjaan Tani, Agama Kristen, selanjutnya disebut selaku.....TERGUGAT II;
3. **MARIA RAMPO**, Pekerjaan Tani, Agama Kristen, untuk selanjutnya disebut selakuTERGUGAT III;

TERGUGAT I, II, dan III, disebut selaku **PARA TERGUGAT** yang Bertempat Tinggal di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara, dalam Perkara Perdata, Perampasan Hak Guna Bangunan (Perbuatan Melawan Hukum) dimana Sesuai Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Rumah antara **ASTERIA ANI (PENGGUGAT)** dengan **YOHANES RO'SON;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah melakukan mediasi kepada kedua belah pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah memeriksa bukti surat dan saksi dari kedua belah pihak;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Pebruari 2019 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makale pada tanggal 1 Maret 2019 dalam register Nomor: 43/Pdt.G/2019/PN Mak, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan Posita dan Petitum sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal mulanya, YOHANES RO'SON mempunyai Rumah Permanen berlantai dua, yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, tepatnya di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara.
2. Bahwa pada Tahun 2003 Tanggal 31 Desember, ASTERIA ANI (PENGGUGAT) mengadakan PERJANJIAN PERSETUJUAN KONTRAK dengan YOHANES RO'SON untuk Penggunaan Rumah Permanen Berlantai Dua tersebut diatas, yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, tepatnya di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara dengan Kesepakatan Biaya Kontrak Rumah Permanen tersebut tiap Tahunnya adalah sebesar Rp 2.000,000,- (Dua Juta Rupiah per-Tahun) Di Kontrak selama 10 Tahun, dimana Rumah Permanen tersebut digunakan oleh PENGGUGAT sebagai Rumah Tinggal sekaligus sebagai Tempat Usaha Pembuatan Kue Khas Toraja dan Tempat Marketingnya/ Penjualannya, dimana sesuai dengan SURAT KETERANGAN PERSETUJUAN KONTRAK dan KWITANSI yang ditandatangani oleh YOHANES RO'SON di atas Meterai 6000 bersama dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) Selaku Pihak Pengontrak.
3. Bahwa pada Tanggal 31 Desember 2013, terjadi Perpanjangan Persetujuan Kontrak Rumah Permanen tersebut antara YOHANES RO'SON dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) sebagai Pengontrak dan Butir-Butir Kesepakatan Persetujuan Perpanjangan Kontrak sama dengan Butir-Butir Persetujuan Kontrak pertama, yaitu Biaya Kontrak per-Tahun adalah Rp 2.000.000,- dan diperpanjang hingga 10 Tahun lagi, dan begitulah waktu berjalan pada tanggal 1 September 2015, YOHANES RO'SON mengambil uang di ASTERIA ANI (PENGGUGAT) sebesar Rp.3.000.000,- dengan menambah durasi Kontrak Rumah tersebut selama setahun.

Halaman 2 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sejak ASTERIA ANI (PENGGUGAT) mengontrak Rumah Tersebut, dari YOHANES RO'SON, aman-aman saja, kemudian YOHANES RO'SON meninggal Dunia pada Tanggal 11 Oktober 2015.
5. Bahwa pada Tanggal 09 Februari 2019, TERGUGAT I dan II melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Perampasan Hak Guna Bangunan dengan cara yaitu, TERGUGAT I dan II datang membawa Batu Gunung dan menurunkannya di depan Rumah Kontrakan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) tersebut, sehingga para konsumen Kue Khas Toraja tidak dapat masuk dan membeli Kue Khas Toraja yang diproduksi oleh ASTERIA ANI, akibatnya sejak Tanggal 05 Februari 2019 ASTERIA ANI (PENGGUGAT) mengalami kerugian.
6. Bahwa pada Tanggal 09 Februari 2019, ASTERIA ANI (PENGGUGAT) melaporkan Perbuatan TERGUGAT I dan II ke POLSEK SANGGALANGI'.
7. Bahwa ada keterlibatan TERGUGAT III dalam Perkara Perdata ini karena TERGUGAT III adalah Orang Tua Kandung dari TERGUGAT I dan II dan BESAN dari YOHANES RO'SON.
8. Bahwa sebelum adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan II, dengan cara menumpuk batu gunung di depan Rumah Kontrakan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) yang mengakibatkan kerugian, karena pembeli tidak bisa masuk untuk membeli kue khas Toraja, Pendapatan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) dapat ditaksir kira-kira Rp 500.000,-(Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap Harinya. Pendapatan ini pun tidak pernah tercapai lagi sejak Tanggal 09 Februari 2019 hingga sekarang dan cenderung merugi.
9. Bahwa dengan adanya Kerugian yang dialami oleh ASTERIA ANI (PENGGUGAT), sejak Tanggal 09 Februari 2019 sebesar Rp 500.000,- perharinya, maka PENGGUGAT dalam Gugatannya ini menuntut kepada TERGUGAT I, II dan TERGUGAT III untuk mengganti Kerugian yang dialami oleh (PENGGUGAT), sebesar Rp 500.000,- mulai 09 Februari 2019 hingga Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum tetap, dengan cara TANGGUNG RENTENG PARA TERGUGAT.
10. Bahwa karena PARA TERGUGAT merasa Rumah tersebut adalah milik mereka, maka PENGGUGAT (ASTERIA ANI) memohon kepada Hakim Ketua/ Majelis Hakim yang Kami Muliakan yang menyidangkan Perkara Perdata ini, menyatakan bahwa Persetujuan Kontrak Rumah tersebut antara YOHANES RO'SON dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) adalah Sah menurut Hukum, sehingga Sita Jaminan yang diletakkan/ dimohonkan oleh PENGGUGAT terhadap Rumah tersebut adalah Sah menurut Hukum.

Halaman 3 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan berdasarkan Dalil-Dalil tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon Ketua Pengadilan Negeri Makale atau Ketua/ Majelis Hakim yang Kami Muliakan yang menyidangkan Perkara Perdata ini agar berkenan segera memeriksa, Mengadili dan menjatuhkan Putusan dengan Amar Putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan demi Hukum bahwa Perjanjian Persetujuan Kontrak Rumah yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, tepatnya di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara anantara YOHANES RO'SON (Pemilik Rumah) dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) sebagai Pengontrak adalah Sah menurut HUKUM PERJANJIAN;
3. Menyatakan demi Hukum bahwa atas Perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada Tanggal 09 Februari 2019, adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga patut dikenakan Hukum Pidana yang berlaku;
4. Menyatakan demi Hukum bahwa Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Makale adalah Sah dan Berharga menurut Hukum;
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara TANGGUNG RENTENG Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT sejak Tanggal 09 Februari 2019 sebanyak Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) perhari sampai Putusan Perkara Perdata ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini;

Atau jika Ketua/ Majelis Hakim yang Kami Muliakan berpendapat lain, mohon Putusan yang Seadil-Adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir menghadap kuasanya bernama: **JABIR ANDI' PADANG, S.H., M.H.**, dan **YOSEPH YOSLY LIDAN, S.H.**, keduanya adalah ADVOKAT bertempat tinggal/ berkantor di Kantor PENASEHAT HUKUM, JABIR ANDI PADANG, S.H.,M.H. AND PARTNERS, Jln. Poros Rantepao – Palopo & Depan Pasar Hewan Bolu, Rantepao, Kabupaten Toraja Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2019 dan telah didaftarkan/dilegalisasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makale pada tanggal 25 Februari 2019 dengan Nomor Register: 31/SK//A/2019/ PN.Mak, sedangkan untuk Tergugat I, II dan III hadir kuasanya bernama: Timotius P. Allokaraeng, S.H., Yulius Pala'biran, S.H., dan Antonius S. Sammine, S.H., Advokat/Pengacara berkantor di Jalan Pongtiku No. 123 Kelurahan Lapandan, Kecamatan Makale, Kabupaten Tana Toraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makala Register No. 62/SK//A/2019;

Halaman 4 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hendra Pramono, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Makale sebagai Mediator dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 9 Mei 2019 upaya perdamaian antara Penggugat dan Tergugat tidak berhasil dan para pihak menginginkan proses persidangan dilanjutkan kembali;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat meskipun ada perbaikan pada gugatan a quo sebagaimana gugatan tertanggal 16 Mei 2019;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya memberikan Jawaban tertanggal 13 Juni 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Gugatan Penggugat **ASTERIA ANI** tidak memenuhi **Syarat Formal** dan **Syarat Materil** suatu surat gugatan perdata dimana Penggugat dan para Tergugat tidak mempunyai persengketaan dan juga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat atas tanah para Tergugat yang tidak pernah dibebani hak sewa oleh siapa-siapa termasuk Penggugat (**obyek sengketa yang tidak jelas**), sedangkan rumah yang didalilkan Penggugat disewa / dikontrak Penggugat **ASTERIA ANI** kepada **YOHANIS RO'SON** saat ini **masih tetap dihuni dan digunakan Penggugat secara melawan hukum tanpa hak**, dalam hal ini Penggugat menggugat dirinya sendiri (karena tidak ada perbuatan melawan hukum dilakukan para Tergugat), sehingga menurut **Kaidah Hukum Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/ 1958 tanggal 13 Desember 1958**, yang menentukan bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak **harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak (syarat formal)** dan ternyata pula tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dalam perkara a quo (**syarat materil**), karena itu gugatan Penggugat adalah **ANEH / TIDAK LASIM** dan menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa **obyek gugatan (obyek sengketa) yang digugat penggugat tidak jelas**, dimana Rumah yang didalilkan Penggugat dikontrak oleh Penggugat **ASTERIA ANI** kepada **YOHANIS RO'SON** sampai saat ini masih dikuasai Penggugat **ASTERIA ANI**, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat

Halaman 5 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara a quo adalah tidak jelas obyeknya dan merupakan gugatan aneh / tidak lasim serta akal-akalan yang tidak dibenarkan oleh hukum, dalam hal ini tidak memenuhi syarat formal dan Materil suatu surat gugatan, karena itu gugatan Penggugat ASTERIA ANI harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa lagi-lagi gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan merupakan gugatan akal-akalan semata, dimana dasar hukum (*legal standing*) gugatan Penggugat menggugat para Tergugat adalah tidak jelas yaitu tidak ada aturan hukum yang mengatur suatu gugatan (posita) gugatan diajukan Penggugat untuk meminta dalam petitum gugatannya untuk menghukum para Tergugat dengan hukuman pidana sebagaimana gugatan Penggugat a quo demikian pula gugatan a quo dalam hal ini posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat tidak sinkron satu sama lain, dimana menurut Ilmu Hukum Perdata, Hukum Perdata (hukum privat) adalah satu bidang hukum untuk mengatur hukum keperdataan sedangkan Hukum Pidana (*hukum publik*) mengatur perbuatan Hukum Pidana (delik) dan penyelesaiannya diselesaikan tersendiri melalui jalur Hukum Pidana bukan melalui jalur Hukum Perdata, sehingga Petitum Gugatan Penggugat ASTERIA ANI yang meminta: **"Menyatakan demi hukum bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 09 Februari 2019 adalah perbuatan melawan hukum sehingga patut dikenakan Hukum Pidana yang berlaku"**, adalah suatu petitum yang aneh dan "misleading" (menyesatkan) karena tidak ada dasar hukumnya serta merupakan gugatan yang tidak sinkron antara posita dan petitum gugatan a quo, sehingga gugatan Penggugat tersebut menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa gugatan Penggugat sudah tidak punya dasar hukum (*illegal*) atau tidak punya *legal standing*, dimana dalam gugatan Penggugat mendalilkan Pengguga **mengadakan Perjanjian sewa menyewa atau kontrak rumah dengan YOHANIS RO'SON dan Perjanjian Kontrak Rumah tersebut telah berakhir pada tahun 2013 dan tidak diperpanjang lagi oleh Pemiliknya (Tergugat I, II) melalui YOHANIS RO'SON sampai YOHANIS RO'SON meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2015**, sehingga menurut hukum Perjanjian hapus karena telah habis jangka waktunya dan karena YOHANIS RO'SON telah meninggal dunia maka dasar gugatan Penggugat tersebut adalah tidak ada, sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa Gugatan Penggugat cacat formal dalam bentuk kurang pihaknya, dimana Pihak yang menyewakan / Pemberi Kontrak atas rumah kepada Penggugat tidak ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam

Halaman 6 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo, sehingga gugatan yang demikian menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada dasarnya para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, karena gugatan Penggugat tersebut adalah mengada-ada, tidak benar, **akal-akalan** dan tidak ada dasar hukumnya, dimana rumah tersebut berdiri diatas tanah Tergugat I dan rumah yang ada diatas dibangun Tergugat II dengan ukuran seluas \pm (6 m x 9 m), sedangkan tanah yang ditempati bahan bangunan Tergugat I dan II adalah tanah milik Tergugat I yang satu kesatuan dengan tanah tempat rumah Tergugat I, II **yang tidak pernah disewakan atau dikontrakkan** kepada Penggugat atau kepada siapa saja (tetap dalam penguasaan dan pemilikan Tergugat I), Tergugat I dan II **yang menempatkan bahan bangunan diatas tanahnya dan mau melakukan pemagaran atas tanah areal lokasi miliknya tidaklah melakukan perbuatan hukum melainkan perbuatan para Tergugat tersebut adalah perbuatan yang sah dan tidak melanggar hukum**, sehingga gugatan Penggugat a quo adalah **mengada-ada, tidak benar dan tidak ada dasar hukumnya**, sehingga gugatan Penggugat tersebut menurut hukum harus ditolak untuk seluruhnya;
2. Bahwa obyek gugatan Penggugat a quo adalah **tidak ada**, sehingga gugatan yang demikian **harus ditolak** dimana dalam dalil gugatan Penggugat angka 1, 2 dan 3, mendalilkan bahwa Penggugat menyewa Rumah YOHANIS RO'SON berlantai 2 di Jalan Poros Makale-Rantepao di Lembang Tallulolo, Kec. Kesu' Kab. Toraja Utara, oleh Penggugat mendalilkan telah melakukan Kesepakatan Kontrak dengan YOHANIS RO'SON dengan Sewa Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tiap tahun dikontrak 10 (sepuluh) tahun dan pada **tanggal 13 Desember 2013**, menurut dalil Penggugat telah memperpanjang kontrak dengan YOHANIS RO'SON dengan Kontrak Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tiap tahun dan baru pada tanggal **1 September 2015** YOHANIS RO'SON mengambil Uang Penggugat **sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)** dengan menambah durasi kontrak 10 tahun dan ternyata YOHANIS RO'SON telah meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2015, adalah dalil-dalil Penggugat yang tidak benar dan dibuat-buat, dimana rumah yang didalilkan disewa oleh Penggugat adalah rumah Tergugat II, saudara kandung Tergugat I anak kandung Tergugat III, dimana rumah tersebut berdiri diatas tanah Tergugat I yang diperoleh dari "Nenek passarak (Nenek Angkat) Tergugat I yang bernama **NE' ROMPON**, dan tanah tersebut oleh

Halaman 7 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I memberikan sementara kepada Tergugat II untuk dibangun rumah Tergugat II yang sewanya diambil oleh YOHANIS RO'SON, mertua Tergugat II dimana Tergugat II menikah dengan anaknya YOHANIS RO'SON bernama MARTHA SAKUTA dan pada tahun 2013 Rumah yang diambil kontraknya oleh YOHANIS RO'SON telah dikembalikan YOHANIS RO'SON kepada anaknya yaitu Tergugat II dan MARTHA SAKUTA untuk dikembalikan kepada Tergugat I sebagai pemilik, karena YOHANIS RO'SON sudah tua (lanjut usia) dan telah sakit-sakitan, lagi pula Tergugat II telah bercerai dengan MARTHA SAKUTA anaknya YOHANIS RO'SON sehingga tidak ada lagi kontrak atas rumah Tergugat II tersebut sampai YONANIS RO'SON telah meninggal dunia;

3. Bahwa adanya tandatangan YOHANIS RO'SON dalam kwitansi dan Surat Kesepakatan yang diperlihatkan Penggugat pada saat acara melakukan MEDIASI perkara a quo di Pengadilan Negeri Makale, adalah **aneh** dan **sangat meragukan bagi Tergugat I dan II** dan telah disangkal oleh para Tergugat, karena **YOHANIS RO'SON** tidak pernah memperpanjang kontrak dan menerima uang Penggugat baik uang sewa sebesar **Rp.2.000.000,-** (dua juta rupiah) maupun tambahan uang Penggugat sebesar **Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)**, YOHANIS RO'SON **bukanlah pemilik rumah tersebut yang disewa Penggugat**, sehingga uang yang didalilkan Penggugat tersebut sama sekali tidak diketahui oleh para Tergugat dan anak YOHANIS RO'SON bernama MARTHA SAKUTA maupun TERGUGAT II (suami MARTHA SAKUTA) serta Tergugat I dan waktu acara kematian YOHANIS RO'SON tidak ada penyampaian (menurut adat disebut **mellambi'**) yang disampaikan oleh Penggugat kepada ahli waris YOHANIS RO'SON dan juga tidak ada penyampaian kepada Tergugat I, II, dan III bahwa rumah tersebut masih sedang diperpanjang kontraknya oleh Penggugat sehingga menurut hukum dalil-dalil Penggugat adalah tidak benar dan menurut hukum harus ditolak;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 dan 6 yang mendalilkan bahwa pada tanggal 09 Februari 2019 Tergugat I dan II **melakukan Perbuatan melawan hukum, perampasan Hak Guna Bangunan** dengan cara yaitu Tergugat I dan II membawa batu gunung dan menurunkannya didepan rumah kontrak Penggugat dan perbuatan tersebut dilaporkan Penggugat ke Polsek Sanggalangi, adalah dalil-dalil yang tidak berdasar hukum, tidak benar dan harus ditolak, dimana tanah yang ditempati bahan bangunan Tergugat I dan II adalah tanah Tergugat I, dan Batu gunung tersebut akan digunakan Tergugat I dan II untuk membuat pondasi pagar tanah Tergugat I selanjutnya Tergugat I dan II meminta kepada Penggugat agar segera keluar dari rumah Tergugat I dan II tersebut, karena rumah tersebut mau

Halaman 8 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

direnovasi oleh Tergugat I, rumah yang ditempati Penggugat tersebut **bukanlah milik almarhum YONANIS RO'SON** dan ternyata berdasarkan Keputusan Adat Pendamai Lembang Tallulolo, Penggugat harus segera keluar dari rumah tersebut, namun sampai saat ini Penggugat tetap tinggal didalam rumah Tergugat I dan II tersebut tanpa **ada hak atas rumah tersebut**, sehingga laporan Penggugat pada Polsek Sanggalangi tidak beralasan hukum dan menurut hukum harus ditolak;

5. Bahwa dalil angka 7 Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat III adalah orang tua kandung Tergugat I, II dan Besan YOHANIS RO'SON almarhum adalah benar, ketika Tergugat II masih terikat perkawinan dengan MARTHA SAKUTA anaknya YOHANIS RO'SON bernama MARTHA SAKUTA dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan hubungan BESAN dengan alm. YOHANIS RO'SON, demikian pula perkawinan Tergugat II dan MARTHA SAKUTA anak YOHANIS RO'SON bukanlah perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;
6. Bahwa dalil Penggugat angka 8 dan 9, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat **mengakui dan mendalilkan menderita kerugian yang ditaksir Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari** atas perbuatan para Tergugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada, tidak benar dan tidak beralasan hukum serta menurut hukum **harus ditolak**, karena ternyata tanah yang ditempati bahan bangunan Tergugat I dan II adalah tanah milik Tergugat I, **Penggugat sama sekali tidak punya hak atas tanah tersebut**, sedangkan Penggugat berada dalam rumah Tergugat I dan II karena Tergugat II menikah dengan MARTHA SAKUTA anak YOHANIS RO'SON, dan **Tergugat II memberikan hak untuk menerima sewanya kepada YOHANIS RO'SON (bukan hak untuk menyewakan karena YOHANIS RO'SON bukan pemilik)** dan telah habis masa kontraknya, sekali lagi tidak **ada haknya Penggugat memiliki tanah dan rumah Tergugat I dan II**, sebaliknya Penggugat ada dalam rumah milik Tergugat I dan II adalah sudah tidak punya dasar hak (**legal standing**), para Tergugat sama sekali tidak merugikan Penggugat malahan sebaliknya Penggugat telah **menikmati hak para Tergugat berdiam dalam rumah Tergugat I, II dan menikmati hasil rumah Tergugat I dan II tersebut sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan oleh yang punya hak, yaitu Tergugat I dan II, (menurut Adat Toraja "masiriki tu kala'ka'-la'ka' lako apanna tau ketai' silalanna** artinya = adalah dilarang / memalukan bagi setiap orang Toraja yang mengakui sesuatu barang yang

Halaman 9 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan miliknya dan tanpa ada dasar haknya atas barang tersebut), karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;

7. Bahwa dalil Penggugat angka 10 yang mendalilkan Persetujuan Kontrak Rumah milik Tergugat oleh Penggugat dengan YOHANIS RO'SON adalah sah menurut hukum, adalah dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, dimana persetujuan tersebut adalah melanggar hukum karena dilakukan oleh pihak yang tidak berhak yaitu Penggugat melakukan persetujuan dengan YONANIS RO'SON yaitu **orang yang tidak berhak atas rumah tersebut**, demikian pula perpanjangan durasi Persetujuan kontrak Penggugat dengan YOHANIS RO'SON tanpa hak dan tidak seizin dan sepengetahuan yang berhak yaitu Tergugat I, II adalah suatu perbuatan yang melawan hukum dan perbuatan Penggugat tersebut menjadi obyek gugatan rekonsensi dalam perkara ini, sehingga dalil Penggugat tersebut harus ditolak;

DALAM REKONVENSIS

DALAM PROVISI

Bahwa karena Tergugat Rekonsensi tidak mau menyerahkan rumah Penggugat Rekonsensi I dan II diatas tanah milik Tergugat I yang telah merugikan para Penggugat Rekonsensi sebesar **Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)** setiap hari terhitung sejak gugatan ini didaftarkan ke pengadilan dan kerugian tersebut tetap bertambah setiap hari sebesar **Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)** sampai rumah tersebut diserahkan Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi maka untuk mencegah etiket buruk Tergugat Rekonsensi atas rumah Penggugat Rekonsensi I, II yang membawa kerugian yang lebih besar kepada Penggugat Rekonsensi maka berdasar menurut hukum rumah Penggugat Rekonsensi I, II yang dikuasai Tergugat rekonsensi segera diserahkan secara utuh dan baik oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi I, II dalam keadaan baik, utuh, kosong dan sempurna;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah semula para Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonsensi adalah semulah Penggugat Konvensi dan obyek Rekonsensi dalam perkara ini adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonsensi ASTERIA ANI menempati bangunan rumah ANTONIUS PASAPAN (Penggugat Rekonsensi I) dan LEMAN PASAPAN (Penggugat Rekonsensi II) yang dibangun diatas tanah milik Penggugat Rekonsensi I seluas $\pm 6m \times 9m$ yang terletak di Lembang Tallulolo, Kec. Kesu, Kabupaten Toraja Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 10 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Utara dengan tanah milik Penggugat rekonversi I;
 - o Sebelah Timur dengan Tanah milik Indo' Bura;
 - o Sebelah Selatan dengan rumah Tinggal Tince Ba'ka' (almh);
 - o Sebelah Barat dengan tanah milik Penggugat rekonvensi yang sekarang telah ditempati bahan bangunan Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa Perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi yang merupakan obyek sengketa rekonvensi yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi diatas rumah milik Penggugat rekonvensi I, II yang dibangun diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi I yang diperoleh dari Nenek Passarak (nenek dan sebagai orang tua Angkat) Penggugat Rekonvensi I bernama NE' ROMPON (almh) telah membawa kerugian bagi Penggugat Rekonvensi I dan II;
3. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi I (ANTONIUS PASAPAN) beserta rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II telah berulang kali Tergugat Rekonvensi **ASTERIA ANI** menawarkan kepada Penggugat Rekonvensi I untuk **membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi I** beserta rumah Penggugat Rekonvensi I, II yang ada diatasnya tersebut termasuk pada waktu melakukan mediasi perkara a quo, tetapi Penggugat Rekonvensi I tidak dapat menerima tawaran Tergugat rekonvensi tersebut, karena tanah tersebut merupakan satu-satunya milik Penggugat Rekonvensi I yang diperoleh dari "**nenek passarak**" (**nenek dan sebagai orang tua angkat**) Penggugat Rekonvensi I dan dengan adanya Penawaran Tergugat Rekonvensi **ASTERIA ANI** untuk membeli tanah Penggugat Rekonvensi I tersebut membuktikan bahwa benar Tergugat Rekonvensi tersebut sama sekali **tidak berhak atas tanah dan rumah Penggugat rekonvensi** tersebut;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat rekonvensi II telah meminta secara baik-baik kepada Tergugat Rekonvensi agar **berkenan segera mengosongkan rumah milik Penggugat rekonvensi I, II**, karena rumah tersebut segera akan direnovasi oleh Penggugat rekonvensi, dan saat ini Penggugat Rekonvensi telah mengumpulkan bahan bangunan dengan terlebih dahulu Penggugat rekonvensi mau membuat pondasi pagar atas tanah Penggugat Rekonvensi, tetapi karena adanya program pemerintah yaitu pelebaran jalan dan pembuatan parit yang melalui Tanah Penggugat Rekonvensi I tersebut, maka Penggugat Rekonvensi menunggu program tersebut selesai, dan ternyata Tergugat Rekonvensi menanggapi permintaan Penggugat rekonvensi tersebut kepada Tergugat Rekonvensi dengan melakukan berbagai cara, termasuk mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan untuk bertahan tinggal didalam rumah yang **bukan miliknya** tersebut secara melawan hukum dan tanpa hak;
5. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima permintaan Penggugat rekonvensi agar Tergugat rekonvensi menyerahkan rumah Penggugat rekonvensi I dan II tersebut, maka Penggugat rekonvensi

Halaman 11 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menyampaikan Persoalan tersebut kepada Kepala Lembang Tallulolo untuk dibicarakan lewat Adat Pendamai Lembang Tallulolo dan atas keputusan Adat Pendamai Lembang Tallulolo mendukung hak Penggugat rekonvensi, tetapi Tergugat Rekonvensi tidak mau menghargai Putusan Adat Pendamai Lembang Tallulolo tersebut;
6. Bahwa adalah **aneh** karena tanpa dasar hak Tergugat Rekonvensi melaporkan Penggugat Rekonvensi I, II ke Polsek Sanggalangi dan menggugat Penggugat Rekonvensi I, II, III ke Pengadilan dimana **ASTERIA ANI** sebagai Tergugat rekonvensi **tidak punya dasar hak atas tanah Penggugat rekonvensi demikian pula Rumah milik Penggugat rekonvensi I, II,** maka laporan polisi **ASTERIA ANI in casu** Tergugat rekonvensi tersebut tidak diterima oleh Polsek Sanggalangi;
 7. Bahwa untuk mencegah adanya perbuatan atau etiket buruk Tergugat rekonvensi maka berdasar dan beralasan hukum Pengadilan Negeri Makale melakukan PERLINDUNGAN HUKUM atas Rumah Penggugat Rekonvensi agar rumah tersebut tetap baik dan utuh serta tidak dirusak oleh Tergugat Rekonvensi;
 8. Bahwa perbuatan Tergugat rekonvensi tersebut yang tetap tinggal dalam Rumah Milik Penggugat Rekonvensi I dan II tanpa hak dan tanpa dasar hukum adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat rekonvensi I, II, sebesar **Rp.183.000.000,-** (seratus delapan puluh tiga juta rupiah) setiap tahun berupa kerugian tentang hasil yang dapat diperoleh Penggugat Rekonvensi, kerugian tersebut sesuai dengan Pengakuan ASTERIA ANI in casu Tergugat rekonvensi dimana Tergugat Rekonvensi setiap hari memperoleh keuntungan dalam mempergunakan Rumah Penggugat rekonvensi I dan II **sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)** setiap hari, sehingga dapat dirinci sebagai berikut dalam satu minggu = 7 hari x Rp. 500.000,= Rp.3.500.000,-, dalam 1 (satu) bulan = 30 hari x 500.000,= Rp.15.000.000. dan dalam satu tahun = 366 hari x Rp.500.000,- ,= **Rp.183.000.000,- (seratus delapan puluh tiga juta rupiah)**, kerugian Penggugat Rekonvensi tersebut dihitung sejak gugatan a quo didaftarkan di Pengadilan Negeri Makale, dan kerugian tersebut tetap bertambah sebesar Rp.500.000,- setiap hari, sampai Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II diserahkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara baik dan utuh;
 9. Bahwa selain kerugian nyata Penggugat Rekonvensi I, II tersebut, Penggugat Rekonvensi I, II, III telah menderita kerugian immateril, karena telah diseret-seret dan dilaporkan ke polisi sebagai pelaku kejahatan dan telah dibuat malu serta digugat melalui Pengadilan, sehingga Penggugat rekonvensi menderita kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sebagai akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi in casu ASTERIA ANI tersebut;

Halaman 12 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi a quo, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Makale meletakkan sita jaminan atas barang-barang milik Tergugat Rekonvensi, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
11. Bahwa karena tanah beserta rumah yang ada di atasnya adalah satu kesatuan adalah milik Penggugat rekonvensi in casu tanah Penggugat rekonvensi I dan Rumah Penggugat rekonvensi I, II dan **Tergugat rekonvensi tidak berhak memiliki tanah dan rumah tersebut**, maka adalah berdasar hukum Tergugat rekonvensi, dihukum segera keluar dari obyek sengketa rekonvensi dengan mengeluarkan barang-barang miliknya dari rumah tersebut dan menyerahkan Rumah Penggugat Rekonvensi I, II secara baik dan utuh menurut hukum kepada Penggugat rekonvensi I dan II tanpa syarat dan seketika;

Berdasarkan alasan-alasan para TERGUGAT KONVENSI / Penggugat Rekonvensi tersebut diatas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi para Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat **tidak ada dasar hukumnya**;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera keluar dari rumah Penggugat Rekonvensi I, II dan menyerahkan rumah Penggugat rekonvensi I, II tersebut dalam keadaan baik, utuh dan sempurna;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan perbuatan ASTERIA ANI Tergugat Rekonvensi yang tetap menguasai dan memakai / mempergunakan secara tanpa hak Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II yang berdiri diatas tanah milik Penggugat

Halaman 13 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak

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

Rekonvsi I seluas ± (6m x 9m) yang terletak di Lembang Tallulolo, Kec. Kesu,

Kabupaten Toraja Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- o Sebelah Utara dengan tanah milik Penggugat rekonvensi I;
- o Sebelah Timur dengan Tanah milik Indo' Bura;
- o Sebelah Selatan dengan rumah Tinggal Tince Ba'ka' (almh);
- o Sebelah Barat dengan tanah milik Penggugat I rekonvensi yang sekarang telah ditempati bahan bangunan Penggugat Rekonvensi I, II;

Adalah Perbuatan melawan hukum;

- Menyatakan menurut hukum sah dan bekuatan hukum Permohonan Perlindungan hukum atas rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II yang dimohonkan Penggugat Rekonvensi I dan II tersebut;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Makale atas barang-barang milik Tergugat Rekonvensi baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai, mendiami mempergunakan / memakai Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II tanpa hak dan tidak menyerahkan Rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II kepada yang berhak atau pemiliknya yaitu Penggugat rekonvensi I dan II adalah perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat Rekonvensi I, II sesuai Pasal 1365 KUH Perdata;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi yang menguasai dan mendiami rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera keluar dari Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II tersebut dengan mengeluarkan barang-barang miliknya dan menyerahkan obyek sengketa rekonvensi secara baik dan utuh menurut hukum kepada Penggugat rekonvensi I, II tanpa syarat dan seketika;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi **untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi I dan II atas kerugian yang diderita Penggugat rekonvensi I, II atas rumah Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, Rp. 3.500.000,- (tiga juta limaratus ribu rupiah) setiap minggu, Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap bulan dan Rp.183.000.000,- (seratus delapan puluh tiga juta rupiah) setiap tahun** dihitung sejak gugatan perkara ini, in casu Perkara No.43 /Pdt.G/2019/PN.Mak didaftarkan di Pengadilan Negeri Makale tanggal **1 Maret 2019** Rumah Penggugat Rekonvensi I, II diserahkan secara baik dan utuh oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I dan II;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi **untuk melakukan pembayaran kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi I, II dan III atas kerugian immateril diderita Penggugat rekonvensi I, II dan III sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding dan kasasi;

Halaman 14 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut diatas selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 20 Juni 2019 yang pada pokoknya mempertahankan posita dan petitum gugatannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 27 Juni 2019 yang pada pokoknya tetap mempertahankan dalil bantahannya sebagaimana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor:03/LTD/X/2015 atas nama YOHANIS RO'SON tertanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kutipan Akta Perkawinan atas nama JOHANIS RO'SON dan JOHANA SULLE KENDEK Nomor: 78/MKL-CSTR/III/1964, tertanggal 21 OKTOBER 2015, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kwitansi pembayaran kontrakan dari A. ANI oleh Penerima J. RO'SON tertanggal 31 DESEMBER 2003, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kwitansi pembayaran kontrakan tahun 2013-2023 dari A. ANI oleh Penerima atas nama Y. RO'SON tertanggal 31 DESEMBER 2013, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kwitansi pembayaran kontrakan tahun 2024 dari A. ANI oleh Penerima Y.RO'SON tertanggal 1 SEPTEMBER 2015, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Persetujuan Kontrakan antara YOHANIS RO'SON dengan A. ANI, tertanggal 31 DESEMBER 2009, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Persetujuan Kontrakan antara-m YOHANIS RO'SON tertanggal 31 DESEMBER 2013, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Kesepakatan Bersama antara Kuasa Penggugat dengan Antonius (Tergugat I) tertanggal 16 FEBRUARI 2019, selanjutnya diberi tanda P-8;

Halaman 15 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No. STBL/05/II/2019/SPKT/Sek.Sanggalangi tertanggal 09 Februari 2019, diberi tanda bukti P-9;

10. Foto Tumpukan Batu Gunung dari Hasil Print, selanjutnya diberi tanda P-10;

Yang mana bukti-bukti surat tersebut di atas telah diperiksa oleh Majelis Hakim persidangan serta telah dibubuhi materai yang cukup dan telah diteliti di muka persidangan ternyata sesuai dengan surat aslinya, kecuali bukti P-1 dan P-2 tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat dimuka persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah diambil lapaz sumpahnya (janjinya) dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **HUSAIN SONGGI SAMPETODING**, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat yakni masalah rumah kontrakan yang terletak di Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Ke'su, Kabupaten Toraja Utara, dahulu Lembang Sangbua;
- Bahwa Rumah kontrakan tersebut dibangun oleh Ro'son, kemudian dikontrakkan oleh Ro'son kepada Penggugat, sedangkan tanahnya adalah milik dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat mengontraknya dari Ro'son, bukan dari pihak Tergugat;
- Bahwa Antonius memiliki tanah tetapi rumah dibangun Ro'son di atasnya karena Leman (saudara Antonius) menikah dengan Yohana (anak perempuan Ro'son);
- Bahwa Penggugat mengontrak rumah tersebut mulai tahun 2002 s/d 2012, kemudian dilanjutkan mulai 2013 sampai tahun 2023, tetapi pembayaran uang sewa dilakukan setiap tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga kontrak rumah tersebut setiap tahunnya;
- Bahwa antara Penggugat dengan Ro'son ada dibuat Perjanjian Kontrak Rumah secara tertulis, namun saksi tidak tahu mengenai kuitansi pembayarannya;
- Bahwa selama Penggugat kontrak itu rumah, tidak ada orang yang keberatan atau protes, tetapi akhir ini baru ada masalah setelah adanya tumpukan batu didepan rumah yang dikontrak Penggugat;
- Bahwa masalah yang saksi dengar yaitu Leman katanya datang membawa dan meletakkan batu didepan rumah yang dikontrak oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat ada tumpukan batu di pinggir jalan di depan rumah yang dikontrak oleh Penggugat sebanyak kurang lebih 3 truk, dan batu gunung itu adalah milik Leman;
- Bahwa batu gunung itu diletakkan di depan pekarangan rumah yang dikontrak oleh Penggugat;

Halaman 16 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat keberatan karena terhalang oleh Pembeli atau pelanggan datang, dulunya bus/mobil mampir membeli kue dan sekarang tidak mampir lagi karena mobil/bus terhalang parkir oleh batu tersebut;
- Bahwa Batu tersebut diletakkan disitu pada akhir tahun 2018 dan Batu tersebut masih ada sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk apa itu batu diletakkan disitu;
- Bahwa menurut pengamatan saksi, usaha jualan Penggugat di rumah kontrakan sekarang ini berkurang pembelinya atau pelanggannya, karena tidak ada tempat parkir mobil yang mau mampir untuk belanja;
- Bahwa saksi pernah melihat Kwitansi Pembayaran tahun 2003 karena pernah diperlihatkan oleh Ibu Ani (Penggugat) kepada saksi;
- Bahwa Ne' Ro'son sudah meninggal pada tahun 2015;
- Bahwa Leman dan Sakuta mempunyai 3 orang anak, dan kini ketiga orang anak tersebut ada dalam asuhan Sakuta (selaku ibu kandung) setelah bercerai;
- Bahwa menurut saksi, tumpukan batu tersebut jelas menghalangi mobil yang mau mampir membeli kue ke tempat usaha Penggugat;
- Bahwa tumpukan batu itu dapat merugikan Penggugat selaku pengontrak;
- Bahwa batas-batas dari rumah kontrakan tersebut adalah: sebelah Utara Jalan Kampung, sebelah Timur Sawah Ne' Sesa Siappa Ne Doi, sebelah Selatan Rumahnya Reny, sebelah Barat Jalan Poros Makale – Rantepao;
- Bahwa Maria Rampo masih hidup dan sudah tua, tidak bisa lagi berbuat apa-apa;
- Bahwa pada saat Majelis Hakim turun Pemeriksaan Setempat ke lokasi, saksi hadir, pada saat itu saksi melihat batu tersebut berada di pinggir aspal di depan halaman rumah kontrakan Penggugat, karena trotoar belum dibangun;
- Bahwa dengan adanya tumpukan batu tersebut, mobil/bus tidak bisa parkir lagi apalagi masuk ke halaman rumah kontrakan, pembeli yang bisa masuk hanya pengendara roda dua atau pejalan kaki;
- Bahwa saksi tidak ada dan tidak melihat pada saat batu ditumpuk disitu;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti P-10 berupa foto/gambar keadaan tumpukan batu sekarang adalah seperti dalam gambar;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan diterbitkan materai yang ditempel pada Kwitansi Tahun 2003 (surat bukti P-3) tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi di dalam Kesimpulan;

2. Saksi **YOHANA SULLE KENDEK**, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi tahu yang diperkarakan antara Penggugat dan Tergugat yakni masalah rumah kontrakan letaknya di Bua Tallulolo, Kec. Ke'su, Kab. Toraja Utara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah tersebut adalah milik Yohanis Ro'son yang dibangun pada tahun 2003, lalu disewakan kepada Asteriani (Penggugat) setelah selesai dibangun;
- Bahwa J. Ro'son alias Johanis Ro'son adalah suami saksi, yang telah meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2015;
- Bahwa setelah Yohanis Ro'son meninggal dunia, rumah tersebut disewakan oleh saksi sampai sekarang;
- Bahwa persewaan rumah tersebut ada batas waktunya, tetapi saksi lupa, begitu pula mengenai surat perjanjian sewa menyewa rumah tersebut saksi lupa;
- Bahwa harga sewanya dulu Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setahun, sekarang sudah dinaikkan menjadi Rp.3.000.000,- pertahun;
- Bahwa Tanah berasal dari Ne' Rampo yaitu orang tua suami dari anak saya, yang diberikan kepada cucunya Theo, Paska dan Ani;
- Bahwa ketiga orang cucunya tersebut adalah anaknya Suleman yang dilahirkan istrinya bernama Martha Sakuta;
- Bahwa Ani tinggal dengan saksi, Paska tinggal dengan ibunya, dan Theo sudah pergi merantau karena sudah tamat STM dan belum menikah;
- Bahwa yang diberikan oleh Ne' Rampo adalah Tanah saja yang keadaannya masih kosong, lalu Y. Ro'son membangun rumah di atasnya;
- Bahwa waktu dibangun itu rumah, Yohanis Ro'son sepakat dengan Ne' Rampo jika Yohanis Ro'son bolehkah saya buat rumah untuk cucunya dan Ne' Rampo setuju dan sewa rumah tersebut untuk cucunya biaya sekolah;
- Bahwa dulu ketika tanah tersebut diserahkan, belum ada sertifikatnya;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada para Tergugat karena Antonius menaruh tumpukan batu didepan halaman rumah, jadi mobil tidak bisa masuk;
- Bahwa Penggugat berusaha di rumah itu dengan menjual kue-kue;
- Bahwa Batu tersebut diletakkan Antonius disitu sudah sekitar 5 bulan;
- Bahwa sudah pernah diberitahukan kepada Antonius untuk memindahkan batu itu namun tidak dipedulikan;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk apa batu gunung tersebut ditumpuk di situ;
- Bahwa akibat adanya tumpukan batu tersebut, Penggugat tentu mengalami kerugian, karena tidak ada lagi pembeli yang mampir di toko itu;
- Bahwa sebelum ada tumpukan batu di situ, banyak mobil yang mampir di situ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi saat rumah disewakan oleh Ne' Ro'son kepada Penggugat, dan saksi juga tidak pernah menandatangani kwitansinya;
- Bahwa pajak PBB rumah tersebut dibayar almarhum Ro'son semasa hidupnya;
- Bahwa saksi tidak melihat ketika batu diletakkan di situ, setelah beberapa hari baru saksi melihat tumpukan bat tersebut;
- Bahwa saksi mendengar batu tersebut ditumpuk oleh Suleman, dan pemiliknya adalah Antonius;

Halaman 18 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ne' Rampo itu adalah ayah mertua saksi, yaitu ayah kandung dari Ro'son (suami saksi);
- Bahwa Saksi dengar langsung saat Ne' Rampo cerita dengan Ne' Ro'son, bahwa tanah itu diserahkan kepada cucunya bernama Theo masih kelas 3 SD;
- Bahwa setelah tanah dikasih oleh Ne' Rampo, lalu Ne' Ro'son menyampaikan kepada Ne' Rampo bahwa Ne' Ro'son akan membangun rumah cucunya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa sebabnya tanah itu diserahkan oleh Ne' Rampo ke cucunya padahal masih ada anaknya bernama Leman alias Suleman;
- Bahwa Ne' Rampo adalah ibu kandung Suleman;
- Bahwa Istri Suleman adalah anak kandung saksi bernama Martha Sakuta;
- Bahwa Anthon dan orang tuanya datang saat dibangun itu rumah oleh Roson, keduanya tidak ada keberatan baik saat dibangun maupun saat disewakan;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Martha Sakuta menyerahkan rumah itu kepada Antonius, dan saksi juga tidak tahu jika sewa atau ongkos bangunan rumah sudah dikembalikan Antonius kepada Ro'son atau Martha Sakuta;
- Bahwa Ani kini sudah kuliah dan yang membiayainya adalah saksi;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapinya di dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Sketsa Gambar Letak Batu Gunung (Bahan Bangunan) Tergugat I di Trotoar Jalan sebelah Barat Parit sesuai Hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat Kuasa Hukum para Tergugat, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2018, atas nama LEMAN, seluas 126 m2, letak objek pajak di Jalan Poros Makale-Rantepao Lingkungan Angin-angin II, Desa Bua Tallulolo, Kec. Kesu', Kab. Toraja Utara, diberi tanda **T-2**;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2017, atas nama LEMAN, seluas 126 m2, letak objek pajak di Jalan Poros Makale-Rantepao Lingkungan Angin-angin II, Desa Bua Tallulolo, Kec. Kesu', Kab. Toraja Utara, diberi tanda **T-3**;
4. Fotocopy Surat Teguran dari Antonius Pasapan ditujukan kepada Asteria Ani agar segera keluar dari Tanah dan Rumah, tertanggal 18 Maret 2018, diberi tanda **T-4**;
5. Fotocopy Keputusan Adat Pendamai Lembang Tallulolo Kec. Kesu, tertanggal 15 Januari 2016, diberi tanda bukti **T-5**;
6. Fotocopy Surat Keterangan antara Martha Sakuta dengan Antonius Pasapan, tertanggal 17 Januari 2019, diketahui Kepala Lembang Tallulolo, diberi tanda **T-6**;

Halaman 19 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak

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

7. Fotocopy Kwitansi Tanda Terima Uang dari Antonius Pasapan sebesar Rp.19.000.000 oleh yang menerima Martha Sakuta pada tanggal 17 Januari 2019, diberi tanda bukti **T-7**;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2019, atas nama LEMAN, seluas 126 m2, letak objek pajak di Jalan Poros Makale-Rantepao Lingkungan Angin-angin II, Desa Bua Tallulolo, Kec. Kesu', Kab. Toraja Utara, diberi tanda **T-8**;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Antonius Pasapan tanggal 1 Maret 2014, diketahui oleh Kepala Lembang Tallulolo, diberi tanda **T-9**;
10. Fotocopy Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Pebruari 2003, memperbandingkan materai yang berlaku tahun 2003 berbeda dengan materai pada surat bukti P-3; diberi tanda **T-10**;
11. Perbandingan Materai yang berlaku pada tahun 2019 dengan Materai yang berlaku pada tahun 2003 dalam bukti P-3, diberi tanda bukti **T-11**;
12. Fotocopy Salinan Putusan No. 44/Pdt.G/2007/PN.MKL, yang telah dilegalisir Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Makale pada tanggal 24 Juli 2008, diberi tanda bukti **T-12**;
13. Fotocopy Salinan Penetapan No. 87/Pdt.G/2010/PN.Mkl, tertanggal 20 Januari 2011, yang telah dilegalisir Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Makale, diberi tanda bukti **T-13**;

Yang mana bukti – bukti surat tersebut di atas telah diperiksa oleh Majelis Hakim dipersidangan serta telah dibubuhi materai yang cukup dan telah diteliti ternyata sesuai dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya (bantahan) pihak Tergugat dimuka persidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah diambil lapaz sumpahnya (janjinya) dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1. **MARKUS SAMPE SALONG**, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa yang disengketakan Penggugat dengan Tergugat adalah masalah rumah kontrakan yang terletak di Lembang Bua Tallulolo, sedangkan masalah tanahnya tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat;
- Bahwa Maria Rambo mempunyai anak yaitu Leman dan Anton;
- Bahwa Tergugat 1, Tergugat.2, dan Tergugat.3 tidak ada hubungannya dengan Penggugat;
- Bahwa status Penggugat hanya pengontrak rumah saja, dan rumah tersebut dikontrak Penggugat dari Ro'son (mertua Leman);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama rumah itu dikontrak Penggugat, begitu pula harga dan sistem kontraknya saksi tidak tahu, sebab saksi hanya dengar-dengar dari orang bahwa rumah itu dikontrak oleh Penggugat;
- Bahwa rumah kontrakan tersebut maupun tanahnya adalah milik Leman;
- Bahwa Penggugat kontrak rumah tersebut digunakan untuk usaha jual kue;
- Bahwa antara Penggugat dan Anton pernah ada masalah mengenai rumah tersebut atas laporan Leman, ketika saksi sebagai Sekretaris Desa, tetapi sudah diselesaikan;
- Bahwa saksi pensiun dari Sekretaris Desa pada tahun 2002, sedangkan masalah itu dibicarakan ketika saksi masih aktif sebagai Sekretaris Desa;
- Bahwa pokok permasalahan yang dibicarakan waktu itu adalah antara Leman dengan Istrinya dan dikatakan istri dan anaknya masih bisa tinggal disitu pada saat pertemuan pertama itu;
- Bahwa rumah tersebut dibangun oleh Leman bersama Istrinya, kemudian Leman dan Istrinya bercerai, lalu Leman memberikan uang sebesar Rp.19.000.000 kepada Istrinya, sehingga rumah itu menjadi milik Leman;
- Bahwa pokok perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai batu gunung yang diletakkan dipinggir jalan di depan rumah yang dikontrak Penggugat;
- Bahwa batu tersebut adalah kepunyaan Anton, dan banyaknya satu truk;
- Bahwa saksi tahu pada waktu batu itu ditumpuk disitu dan saksi juga tidak tahu sudah berapa batu gunung itu diletakkan di situ;
- Bahwa menurut saksi, dengan adanya batu itu disitu, tidak ada pengaruhnya bagi Penggugat karena mobil masih bisa di pinggir jalan, dan orang yang mau membeli tidak terhalang;
- Bahwa kalau pribadi saksi tidak terganggu kalau mau belanja, meskipun saksi tidak pernah belanja di situ;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat belum pernah menyampaikan masalah tumpukan batu tersebut ke Pemerintah Desa setempat (Kepala Lembang Bua Tallulolo);
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Leman bercerai dengan istrinya Martha Sakuta;
- Bahwa saksi sebagai Adat Pendamai di Lembang Buatallulolo pernah dibicarakan di Kantor Lembang Bua Tallulolo dua tahun yang lalu mengenai masalah rumah tangga Leman, namun saksi tidak hadir pada saat itu;
- Bahwa pada saat diadakan pembayaran Kepala Lembang adalah Rita Madao;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai bukti pembayaran (bukti T-6) yang diperlihatkan kepada saksi di depan persidangan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pembayaran dari Ne'Ro'son (mertua Leman);
- Bahwa Ro'son sudah meninggal dunia, tahunnya saksi lupa;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar dan tidak tahu kapan habis kontraknya;

Halaman 21 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang punya tanah adalah Indo Rompon, tanah tersebut telah diserahkan Indo Rompon secara adat kepada Anton, sedangkan Leman membangun rumah diatas tanah tersebut;
 - Bahwa Leman dengan Anton termasuk cucu dari Indo Rompon;
 - Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah dengar surat tanahnya itu atas nama Leman atau atas nama Anton;
 - Bahwa batas-batas rumah kontrakan Penggugat, sebelah Timur Tanah Indo Rura sebelah Selatan Tanah Tince Ba'ka, sebelah Barat Jalan raya poros Makale;
 - Bahwa rumah tersebut masih dipergunakan oleh Penggugat sebagai tempat berjualan kue;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tanah dipindah tangankan oleh Anton;
 - Bahwa masih ada jalan masuk mobil ke halaman Toko apabila hendak membeli;
 - Bahwa Saksi tidak perhatikan apakah ada pembuatan got diatas tanah tersebut, hanya tumpukan batu yang saksi lihat;
 - Bahwa saksi tidak tahu apa yang dilakukan Maria Rampo sehingga digugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menerima uang kontrak rumah tersebut dari Penggugat;
- Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam Kesimpulan;

Saksi 2. **YUSUF LANDE'**, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa yang disengketakan Penggugat dengan Tergugat adalah masalah batu gunung yang ditumpuk di depan/muka tempatnya berjualan Toko Manalagi;
- Bahwa batu gunung tersebut milik Leman, sedangkan rumah tersebut dikontrak oleh Penggugat dan digunakan Penggugat sebagai tempat usaha jualan kue;
- Bahwa saksi tidak tahu apa hubungan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, begitu pula hubungan antara Penggugat dengan para Tergugat;
- Bahwa rumah tersebut adalah milik Leman, sedangkan yang mengontrakkannya kepada Penggugat adalah Ne' Tanan (mertua Leman);
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa lama Penggugat mengontrak itu rumah;
- Bahwa batu gunung yang tertumpuk disitu banyaknya kurang lebih satu Truk;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa lama batu tersebut diletakkan Leman disitu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa sebabnya Leman meletakkan batu disitu dan juga tidak tahu mau diapakan Leman itu Batu;
- Bahwa Batu itu diletakkan di pinggir jalan di depan halaman rumah yang dikontrak Penggugat dan saksi tidak tahu apa pengaruhnya terhadap Penggugat;

Halaman 22 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai masalah rumah tangga Leman, pernah dibicarakan di Kantor Lembang Bua Tallulolo dua tahun yang lalu, namun saksi tidak hadir pada saat itu, saksi hanya mendengar infonya saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa keberatan Leman, karena saya tidak hadir pada saat dibicarakan di Kantor Lembang;
- Bahwa saksi melihat batu tersebut masih ada sampai sekarang di pinggir jalan dan Saksi tidak tahu kenapa itu batu tidak disingkirkan;
- Bahwa sebelum ada batu disitu, mobil bisa masuk ke dalam halaman rumah yang dikontrak Penggugat, dan sekarang pun masih ada jalan masuk ke halaman toko;
- Bahwa dengan adanya batu disitu, saksi tidak tahu apa pengaruhnya bagi penghasilan Penggugat apakah berkurang atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan akan berakhir kontrakan Penggugat atas rumah tersebut;
- Bahwa Saksi juga tidak tahu berapa harga kontrakan rumah tersebut;
- Bahwa Leman tidak sedang atau tidak ada membangun rumah di sekitar situ;
- Bahwa batu diletakkan di pinggir jalan di depan rumah yang dikontrak Penggugat, bukan di halaman rumah kontrakan tersebut, dan masih ada jalan masuk ke toko jika ada orang yang mau belanja;
- Bahwa selama ada batu diletakkan disitu, Penggugat masih tetap berjualan;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah yang dikontrak oleh Penggugat adalah milik Leman, pada waktu saksi mengukur tanah tersebut pada tahun 2002, karena pada saat itu saksi sebagai Kepala Kampung Karunganga;
- Bahwa setahu saksi, pada tahun 2002 hanya Leman yang membangun rumah disitu, tidak ada orang lain, dan waktu itu Leman sudah punya istri dan anak-anak;
- Bahwa batas-batas rumah yang dibangun Leman yaitu sebelah Utara Tanah P'J'Anggui, sebelah Timur tanah Indo Bura, sebelah Selatan tanah Tin Ba'ka, sebelah Barat jalan poros Makale-Rantepao;
- Bahwa Leman membangun rumah tersebut di atas Tanah milik Indo Rompon;
- Bahwa Leman adalah Anak angkat dari Indo Rompon;
- Bahwa tanah itu sudah pindah hak atas nama Anton Pasapan, sedangkan rumah masih tetap milik Leman;
- Bahwa Ne'Tanan tida ada punya tanah disitu;
- Bahwa Saksi pernah mendengar kalau Anton pernah melapor ke Kantor Polisi namun saksi tidak tahu apa yang dilaporkan Anton;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan tempat jualan (rumah kontrakan) Penggugat kurang lebih satu kilometer;
- Bahwa Rumah yang ditempati/dikontrak Penggugat itu masuk wilayah Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu' Kabupaten Toraja Utara;

Halaman 23 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak

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 Saksi tidak melihat pada waktu ditumpuk itu batu, saksi melihat batu sudah tertumpuk disitu;
 - Bahwa dengan adanya tumpukan batu disitu, saksi tidak tahu apakah bus/mobil masih bisa parkir disitu atau menghalangi pembeli;
 - Bahwa dengan adanya tumpukan batu disitu, saksi tidak tahu apakah merugikan atau menguntungkan bagi usaha Penggugat;
 - Bahwa pada saat rumah dikontrak oleh Penggugat dari Ne' Ro'son, Saksi masih sebagai Kepala Kampung dan letak rumah yang dikontrak oleh Penggugat masih masuk wilayah Kampung yang saksi pimpin;
 - Bahwa setahu saksi, para Tergugat tidak pernah datang marah-marah kepada Penggugat atau melarang Penggugat berjualan di rumah kontrakan tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apa hubungan Penggugat (Asteria Ani) dengan Tergugat (Leman, Antonius dan Maria Rampo);
 - Bahwa selama Leman membangun rumah disitu, saksi tidak tahu apakah ada orang yang keberatan saat itu;
 - Bahwa saksi tidak kenal dan tidak tahu nama dari istri Leman;
 - Bahwa saksi melihat masih ada tumpukan batu disitu posisinya di pinggir jalan sampai sekarang sebagaimana Gambar/Foto bukti P-10 dan saksi tidak tahu batu itu untuk apa digunakan oleh pemiliknya;
 - Bahwa selama batu ditumpuk di pinggir jalan di depan rumah yang dikontrak Penggugat, Saksi tidak pernah mendengar Pemerintah ic. Polisi Pamong Praja datang menegur batu yang ditumpuk disitu;
 - Bahwa saksi pernah melihat surat bukti P-6 dan tidak tahu tentang hal itu;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengenai tanah pekarangannya apakah ikut dikontrak oleh Penggugat jika rumah dikontrak, karena yang dikontrak hanya rumahnya;
 - Bahwa saksi tidak tahu dan tidak bisa membedakan materai dulu dengan materai sekarang seperti diperlihatkan surat bukti T-11 kepada saksi bukti T-11;
- Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam Kesimpulan;

Saksi 3. **RITA MADAO**, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Leman dengan Anton adalah anak kandung dari Maria Rampo;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat masih ada hubungan keluarga dengan Maria Rampo;
- Bahwa yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat adalah rumah yang ditempati Penggugat yang letaknya di Lembang Bua Tallulolo, Kec. Ke'su Kab.Toraja Utara;
- Bahwa Saksi diangkat menjadi Kepala Lembang Bua Tallulolo sejak tanggal 31 Desember 2013 sampai sekarang;

Halaman 24 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika saksi sebagai Kepala Lembang sejak awal tahun 2014, Penggugat sudah menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu awal status rumah yang ditempati Penggugat itu, tetapi menurut info dari Ibu Sakuta, rumah itu dikontrak oleh Penggugat dari orangtua Sakuta sejak tahun 2002 sampai tahun 2012 dengan uang kontrak atau uang sewa dua juta rupiah pertahun;
- Bahwa kontrak kemudian diperpanjang pada tahun 2013 dengan uang kontrak tiga juta rupiah pertahun
- Bahwa Saksi melihat Penggugat disitu sejak tahun 2013 sampai sekarang;
- Bahwa masalah rumah itu pernah dibicarakan di Kantor Lembang atas Laporan dari Anton Pasapan;
- Bahwa masalah yang dilaporkan yaitu rumah terhadap ibu Sakuta tentang keberadaan Penggugat disitu;
- Bahwa menurut keterangan yang saksi dengar ketika itu adalah bahwa rumah itu dibangun oleh Leman dan Sakuta ketika mereka belum cerai, kemudian rumah tersebut disewakan oleh Sakuta kepada Penggugat;
- Bahwa Sakuta bercerai dengan Leman pada tahun 2016 dengan Putusan Pengadilan Negeri Makale;
- Bahwa hasil pertemuan waktu itu diputuskan Adat Pendamai (bukti T-5) adalah pembangunan rumah dianggarkan Rp.50.000.000, lalu disepakati Leman membayar Rp.19.000.000,- lagi kepada Sakuta, karena Sakuta telah menerima uang sewa dari Penggugat sebesar Rp.31.000.000;
- Bahwa Leman sudah membayar kepada Sakuta uang Rp.19.000.000 tersebut dan ada dibuat satu kwitansi sebagai bukti pembayarannya pada awal tahun 2019 dan kwitansi itu ditandatangani di depan saksi;
- Bahwa kalau uang Rp.19.000.000 sudah dibayar maka dikatakan Sakuta bisa menyampaikan ke Penggugat untuk mengosongkan rumah itu;
- Bahwa Tanah tempat berdirinya rumah yang dipermasalahkan tersebut berasal dari Ne' Rompon yang telah diberikan secara lisan kepada Anton;
- Bahwa Anton adalah anak angkat dari Ne' Rompon dan Leman bersaudara dengan Anton;
- Bahwa pada waktu pembicaraan di Kantor Lembang, saksi hanya memfasilitasi, yang mengambil Keputusan adalah Adat Pendamai yang dihadiri empat orang;
- Bahwa pada saat pembicaraan di Kantor Lembang, Sakuta bersama dua orang saudaranya hadir, sedangkan Ne' Roson tidak hadir karena sudah meninggal dunia, dan saat itu ada dibuat Daftar Hadir (bukti T-6);
- Bahwa sekarang ini, yang dipermasalahkan Penggugat dan Tergugat masalahnya Sakuta belum menyerahkan rumah tersebut ke Anton Pasapan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat rumah yang dikontrak Penggugat dan melihat ada batu tertumpuk di pinggir jalan di depan rumah kontrakan tersebut;
- Bahwa batu gunung tersebut milik Anton, dan Anton juga yang taruh batu disitu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa akibat atau dampak dari tumpukan batu yang ada disitu terhadap Penggugat;
- Bahwa Martha Sakuta setuju dengan pembicaraan itu karena sudah terima penyelesaian tersebut;

Halaman 25 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Uang sebesar Rp.19.000.000 tersebut sudah diserahkan oleh Anton kepada Sakuta, dan saksi tidak tahu apakah Leman setuju namun Leman juga hadir pada saat dibicarakan;
- Bahwa Sakuta adalah seorang Guru SMP Negeri I Sanggalangi;
- Bahwa kwitansi ditanda tangani di depan saksi, dan W.L.Madao selaku Ketua BPL di Lembang Tallulolo ikut bertanda tangan;
- Bahwa harga kontrak rumah itu dari tahun 2002 sampai tahun 2012 adalah dua juta rupiah pertahun, kemudian mulai tahun 2013 kontrakannya menjadi 3 juta rupiah pertahun;
- Bahwa saat itu Penggugat diundang juga, namun tidak hadir dengan alasan tidak ada hubungannya;
- Bahwa mengenai penumpukan batu di pinggir jalan di depan rumah yang dikontrak Penggugat tersebut sudah dilaporkan ke Polisi;
- Bahwa rumah yang dikontrak oleh Penggugat tersebut adalah milik Ne' Roson;
- Bahwa Saksi selaku Kepala Lembang pernah sampaikan kepada Anton kenapa itu batu diletakkan disitu, tetapi sampai sekarang tidak dipindahkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk apa itu batu diletakkan oleh Anton disitu;
- Bahwa tumpukan batu itu menghalangi orang yang berkendara berhenti untuk berbelanja, karena Penggugat membuka usaha jualan oleh-oleh Toraja di rumah kontrakan tersebut;
- Bahwa saksi tidak dapat membedakan materai yang terbit 2019 dengan materai yang terbit sebelum tahun 2019;
- Bahwa jarak Rumah Kontrakan Penggugat dengan rumah saksi kurang lebih 500 meter;
- Bahwa sebelum Kepala Lembang, pekerjaan saksi adalah wiraswasta;
- Bahwa sebelum dan sesudah dilantik Kepala Lembang, saksi sering lewat rumah yang ditempati Penggugat, dan baru pada saat Kepala Lembang saksi tahu rumah itu dikontrak oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah para Tergugat keberatan atau marah/protes kepada Penggugat selama mengontrak di situ;
- Bahwa Anton adalah ipar dari Sakuta;
- Bahwa Leman dengan Sakuta mempunyai tiga orang anaknya;
- Bahwa yang membuat itu rumah adalah Leman dengan istrinya (Sakuta);
- Bahwa saksi pernah tanyakan rumah itu dikontrak Penggugat dari ibu Sakuta;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan Anton, Leman dan Maria Rampo dengan Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat Surat Bukti P-3, P-4, dan P-5 ketika di Kantor Polisi;
- Bahwa yang bayar pajak (PBB) tanah dan rumah tersebut adalah Leman;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Satpol PP pernah menegur selama batu ada disitu;
- Bahwa Penggugat tidak pernah keberatan atau melapor ke Kantor Lembang sejak batu itu ditaruh Anton di situ;
- Bahwa waktu Sakuta dipanggil saksi, Sakuta mengatakan sudah disampaikan kepada Penggugat, tetapi tidak mau mengindahkan;
- Bahwa ketika di Kantor Polisi, Anton tidak meminta uangnya dari Martha Sakuta;
- Bahwa menurut keterangan Anton, tanah itu adalah dia yang punya;

Menimbang, bahwa untuk menambah pengetahuan Hakim mengenai keadaan objek sengketa di lapangan dalam perkara a quo Majelis Hakim juga telah melakukan

Halaman 26 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2019 atas persetujuan kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) yang hasil selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 28 Juni 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadilah hal-hal sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini yang kesemuanya telah dipertimbangkan, dan untuk singkatnya keseluruhannya diambil alih dan dianggap sebagai bagian dari uraian Putusan ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak memohon diberi waktu untuk mengajukan Kesimpulan, akan tetapi pihak Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tidak mengajukan Kesimpulannya secara tertulis dipersidangan sedangkan pihak Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kesimpulannya dipersidangan tertanggal 29 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak mohon putusan, karena upaya damai antara Penggugat dan Tergugat tidak mungkin diwujudkan lagi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dimuka persidangan telah mengajukan eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formal dan syarat Materil, sebab antara Penggugat dan para Tergugat tidak ada persengketaan dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat atas tanah milik Tergugat, sedangkan rumah yang ada diatas tanah tersebut masih tetap disewa dan dihuni oleh Penggugat, sehingga menurut Kaedah Hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tanggal 13 Desember 1958 Gugatan yang tidak mempunyai perselisihan hukum antara kedua belah pihak dan tidak ada perbuatan melawan hukum dilakukan Tergugat, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa objek gugatan (objek sengketa) yang digugat Penggugat tidak jelas, dimana rumah yang didalilkan dikontrak kepada Yohanis Ro'son sampai saat ini masih dikuasai Penggugat, sehingga gugatan Penggugat aneh dan tidak dibenarkan hokum, karena tidak memenuhi syarat Formal dan Materil suatu gugatan, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa dasar hukum (legal standing) Penggugat tidak jelas, karena dalam petitum gugatannya butir 3 meminta agar Pengadilan Negeri Makale

Halaman 27 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak

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

Menyatakan demi Hukum bahwa atas Perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada Tanggal 09 Februari 2019, adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga patut dikenakan Hukum Pidana yang berlaku, adalah suatu petitem yang aneh dan misleading, sehingga antara posita dan petitem tidak sinkron, karena itu dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa gugatan Penggugat sudah tidak punya dasar hukum (*illegal*) atau tidak punya *legal standing*, dimana dalam gugatan Penggugat mendalilkan Penggugat ***mengadakan Perjanjian sewa menyewa atau kontrak rumah dengan YOHANIS RO'SON dan Perjanjian Kontrak Rumah tersebut telah berakhir pada tahun 2013 dan tidak diperpanjang lagi oleh Pemiliknya (Tergugat I, II) melalui YOHANIS RO'SON sampai YOHANIS RO'SON meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2015***, sehingga menurut hukum **Perjanjian hapus karena telah habis jangka waktunya** dan karena YOHANIS RO'SON telah meninggal dunia maka dasar gugatan Penggugat tersebut adalah tidak ada, **sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima**;
5. Bahwa Gugatan Penggugat **cacat formal dalam bentuk kurang pihaknya**, dimana Pihak yang menyewakan / Pemberi Kontrak atas rumah kepada Penggugat tidak ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo, sehingga gugatan yang demikian menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam Repliknya telah membantah eksepsi-eksepsi yang diajukan Kuasa Hukum para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim, Eksepsi-eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat bukanlah menyangkut kewenangan/kompetensi absolut maupun relatif, akan tetapi merupakan Eksepsi Lain di luar masalah kompetensi yurisdiksi, oleh karena itu Eksepsi tersebut tidak diputus secara tersendiri dalam bentuk Putusan Sela, melainkan dipertimbangkan dan diputuskan dalam bentuk Putusan Akhir sebagaimana ditentukan Pasal 162 RBg yo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 935 K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2150 K/Pdt/1984 tanggal 10 Nopember 1984;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang dikemukakan Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim memberi pendapat dan pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **Point 1** mengenai "Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formal dan syarat Materil, sebab antara Penggugat dan para Tergugat tidak ada persengketaan dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat atas tanah milik Tergugat, sedangkan rumah yang ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas tanah tersebut masih tetap disewa dan dihuni oleh Penggugat”, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan eksepsi yang didalilkan Tergugat tersebut termasuk materi pokok perkara, sehingga lebih tepat dipertimbangkan dalam pokok perkara mengenai ada tidaknya persengketaan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, sedangkan mengenai syarat formal dan syarat materil gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan mempedomani ketentuan Pasal 8 Rv maka gugatan Penggugat dinilai telah memenuhi syarat formal dan syarat materil suatu gugatan, karena telah mencantumkan identitas para pihak juga telah memuat posita dan petitum yang sinkron atau tidak bertentangan, oleh karena itu eksepsi point 1 ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **Point 2** mengenai “objek gugatan (objek sengketa) yang digugat Penggugat tidak jelas, dimana rumah yang didalilkan dikontrak kepada Yohanis Ro'son sampai saat ini masih dikuasai Penggugat”, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat maka dapat dipahami bahwa objek gugatan sudah jelas yaitu mengenai rumah kontrakan, dimana Penggugat berstatus sebagai Pihak Yang Mengontrak Rumah, merasa dirugikan akibat adanya perbuatan Tergugat yang meletakkan batu gunung di pinggir jalan persis di depan rumah yang dikontrak Penggugat, dimana menurut Penggugat tumpukan batu tersebut menghalangi mobil/bus orang (Pembeli) masuk atau parkir ke halaman rumah kontrakan sebab Penggugat membuka usaha menjual kue khas Toraja di rumah kontrakan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Gugatan Penggugat telah jelas dan lengkap serta cukup sempurna, karena pada hakikatnya Penggugat menggugat para Tergugat atas dasar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) Pasal 1365 KUH Perdata, sebab menurut Penggugat bahwa Perjanjian Persetujuan Kontrak Rumah yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara, yang diperbuat antara YOHANES RO'SON (Pemilik Rumah) dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) sebagai Pengontrak adalah Sah menurut HUKUM PERJANJIAN, jadi dalam hal ini Penggugat tidak mempersoalkan kepemilikan tanah atau rumah kontrakan, dengan demikian eksepsi point 2 ini dinilai tidak berdasar menurut hukum sehingga dinyatakan ditolak;

Menimbang, terhadap eksepsi **Point 3** mengenai “dasar hukum (legal standing) Penggugat tidak jelas” dan eksepsi **Point 4** mengenai “gugatan Penggugat sudah tidak punya dasar hukum (*illegal*) atau tidak punya *legal standing*” menurut *hemat Majelis Hakim kedua point eksepsi ini sudah menyangkut substansi perkara, sebab untuk menilai seseorang memiliki kapasitas dan legal standing untuk mengajukan gugatan haruslah dilihat ada tidaknya hak atau kepentingannya yang dilanggar oleh pihak yang digugatny, hal ini tentu akan memerlukan pembuktian, sehingga kedua point eksepsi ini lebih relevan dinilai dan dipertimbangkan dalam*

Halaman 29 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Point 3 dan Point 4 dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **Point 5** mengenai “Gugatan Para Penggugat kurang pihaknya, dimana Pihak yang menyewakan/Pemberi Kontrak tidak ikut ditarik sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat” akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pada prinsipnya setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak/orang lain, dengan demikian asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya dan asas inipun telah diterapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 juncto Putusan Mahkamah Agung RI No. 366 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 juncto Putusan Mahkamah Agung RI No. 516 K/Sip/1973 tanggal 25 September 1975 yang menyatakan bahwa Penggugat berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggap telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997 ditegaskan “Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik menjadi pihak dalam perkara”, demikian pula Putusan Mahkamah Agung RI No. 55 K/Sip 1956 tanggal 24 Juli 1957 mengandung kaedah hukum yang menyatakan “Pihak Penyewa Rumah dapat langsung menggugat pihak ketiga tanpa perantara orang yang menyewakan”;
- Bahwa dengan berpedoman pada Yurisprudensi tersebut diatas dan dihubungkan berdasarkan keterangan para saksi pihak Penggugat maupun Tergugat, serta Pengakuan para Tergugat dan hasil Pemeriksaan Setempat di lokasi, diperoleh fakta bahwa Penggugat adalah berstatus sebagai Orang yang mengontrak rumah, dimana rumah tersebut dikontrak Penggugat dari Yohanis Ro'son sejak tahun 2003 secara terus menerus hingga saat ini dan secara nyata/fisik rumah tetap dihuni oleh Penggugat dengan membuka usaha jual kue khas Toraja, namun **Tergugat meletakkan batu gunung di pinggir jalan di depan halaman rumah yang dikontrak Penggugat yang menyebabkan para pembeli menjadi enggan atau batal untuk membeli karena bus/mobil tidak bisa lagi masuk atau parkir ke halaman rumah karena terhalang oleh tumpukan batu milik Tergugat tersebut, padahal Penggugat telah meminta kepada Tergugat agar batu tersebut dipindahkan atau disingkirkan ke tempat lain tetapi Tergugat tidak mengindahkannya**, sedangkan Pihak Pemberi Kontrak maupun ahli warisnya sama sekali tidak ada melakukan perbuatan yang merugikan hak dan kepentingan

Halaman 30 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, maka dari fakta ini para pihak atau subjek hukum yang ditarik dalam Gugatan Penggugat dianggap cukup memadai;

- Bahwa dengan mempedomani asas/kaedah hukum yang ditegaskan dalam Yurisprudensi tersebut khususnya Putusan Mahkamah Agung RI No. 55 K/Sip 1956 tanggal 24 Juli 1957 dihubungkan dengan Pasal 1556 KUH Perdata, Majelis Hakim berkesimpulan Eksepsi Tergugat point 5 tersebut dinilai kurang beralasan menurut hukum, karena Pihak yang Mengontrakkan maupun ahli warisnya sama sekali tidak ada melakukan perbuatan yang merugikan bagi Penggugat, sehingga mereka itu tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, dan dengan tidak ditariknya mereka itu sebagai pihak dalam perkara ini, tidaklah menjadikan Gugatan kurang lengkap pihaknya atau kurang sempurna yang berakibat Gugatan tidak dapat diterima karena substansi tuntutan Penggugat adalah Menyatakan demi Hukum bahwa atas Perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada tanggal 09 Februari 2019, adalah Perbuatan Melawan Hukum disertai dengan ganti kerugian yang diderita Penggugat, sebab hal itu tidak dapat menghalangi pelaksanaan eksekusi putusan di kemudian hari, maka dengan demikian menurut penilaian dan pendapat Majelis Hakim, gugatan Penggugat yang demikian sudah lengkap dan sempurna baik segi formil maupun substansinya;
- Bahwa selain itu adapun dasar gugatannya Penggugat menggugat Tergugat berdasarkan dalil gugatan Penggugat karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) Pasal 1365 KUH Perdata;
- Bahwa oleh karena dasar gugatan dalam perkara a quo adalah perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata sebagaimana terurai dalam posita dan petitum gugatan maka sudah menjadi hak dari pihak Penggugat untuk menentukan siapa saja orang-orang yang akan ditariknya dalam gugatannya;
- Bahwa setelah mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan tersebut telah memenuhi syarat formil maupun syarat materil dari suatu gugatan, sehingga berdasarkan pendapat dan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Point 5 ini dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan yang diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh eksepsi yang dikemukakan Kuasa Tergugat haruslah dinyatakan ditolak, dan selanjutnya akan dipertimbangkan Pokok Perkaranya;

B. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 31 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, dengan kronologi dan alasan-alasan:
- Bahwa pada tanggal 31 Desember 2003, ASTERIA ANI (Penggugat) mengadakan PERJANJIAN PERSETUJUAN KONTRAK dengan YOHANES RO'SON untuk Penggunaan Rumah Permanen Berlantai Dua, yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, tepatnya di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara, dengan Kesepakatan Biaya Kontrak Rumah Permanen tersebut tiap Tahunnya adalah sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per-Tahun dan dikontrak selama 10 Tahun, dimana Rumah Permanen tersebut digunakan oleh PENGGUGAT sebagai Rumah Tinggal sekaligus sebagai Tempat Usaha Pembuatan Kue Khas Toraja dan Tempat Marketingnya/Penjualannya, dimana sesuai dengan SURAT KETERANGAN PERSETUJUAN KONTRAK dan KWITANSI yang ditandatangani oleh YOHANES RO'SON di atas Meterai 6000 bersama dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) selaku Pihak Pengontrak;
- Bahwa pada tanggal 31 Desember 2013, terjadi Perpanjangan Persetujuan Kontrak Rumah Permanen tersebut antara YOHANES RO'SON dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) sebagai Pengontrak dan Butir-Butir Kesepakatan Persetujuan Perpanjangan Kontrak sama dengan Butir-Butir Persetujuan Kontrak pertama, yaitu Biaya Kontrak per-Tahun adalah Rp.2.000.000,- dan diperpanjang hingga 10 Tahun lagi, dan begitulah waktu berjalan pada tanggal 1 September 2015, YOHANES RO'SON mengambil uang dari ASTERIA ANI (PENGGUGAT) sebesar Rp 3.000.000,- dengan menambah durasi Kontrak Rumah tersebut selama setahun, sehingga Kontrak akan berakhir pada bulan Desember 2024;
- Bahwa sejak ASTERIA ANI (PENGGUGAT) mengontrak Rumah tersebut, dari YOHANES RO'SON, aman-aman saja, kemudian YOHANES RO'SON meninggal Dunia pada tanggal 11 Oktober 2015;
- Bahwa pada tanggal 09 Februari 2019, TERGUGAT I dan II melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Perampasan Hak Guna Bangunan dengan cara yaitu, TERGUGAT I dan II datang membawa Batu Gunung dan menurunkannya di depan Rumah Kontrakan PENGGUGAT tersebut, sehingga para konsumen (Pembeli) Kue Khas Toraja tidak dapat masuk untuk membeli Kue Khas Toraja yang diproduksi oleh Penggugat, akibatnya sejak tanggal 09 Februari 2019 Penggugat mengalami kerugian;
- Bahwa pada tanggal 09 Februari 2019, PENGGUGAT melaporkan Perbuatan TERGUGAT I dan II tersebut ke POLSEK SANGGALANGI' namun belum ada tindak lanjutnya secara Hukum Pidana;

Halaman 32 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada keterlibatan TERGUGAT III dalam Perkara Perdata ini karena TERGUGAT III adalah Orang Tua Kandung dari TERGUGAT I dan II dan BESAN dari YOHANES RO'SON;
- Bahwa akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan II, dengan cara menumpuk batu gunung di depan Rumah Kontrakan tersebut sehingga pembeli tidak bisa masuk untuk membeli kue khas Toraja, menyebabkan PENGGUGAT telah mengalami kerugian, karena Hasil Pendapatan/Penjualan PENGGUGAT menjadi berkurang dapat ditaksir kira-kira Rp 500.000,-(Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap Harinya, dimana Pendapatan ini tidak pernah tercapai lagi sejak tanggal 09 Februari 2019 hingga sekarang dan usaha Penggugat cenderung merugi;
- Bahwa dengan adanya Kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, sejak tanggal 09 Februari 2019 sebesar Rp.500.000,- perharinya, maka PENGGUGAT dalam Gugatannya ini menuntut kepada TERGUGAT I, II dan TERGUGAT III untuk mengganti Kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar Rp.500.000,- mulai 09 Februari 2019 hingga Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum tetap, dengan cara TANGGUNG RENTENG PARA TERGUGAT;
- Bahwa karena PARA TERGUGAT merasa Rumah tersebut adalah milik mereka, maka PENGGUGAT memohon kepada Hakim Ketua/ Majelis Hakim yang Kami Muliakan yang menyidangkan Perkara Perdata ini, menyatakan bahwa Persetujuan Kontrak Rumah tersebut antara YOHANES RO'SON dengan ASTERIAANI (PENGGUGAT) adalah Sah menurut Hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, ternyata pihak Tergugat menyangkalnya dengan dalil sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa yang dikuasai Penggugat tersebut berasal dari Indo Rompon alias Ne' Rompon yang telah diberikan kepada Antonius Pasapan selaku anak kandung atau anak angkat dari Ne' Rompon;
- Bahwa rumah yang dikontrak oleh Penggugat tersebut adalah milik Leman, yang dibangun Leman atas persetujuan dari Antonius, karena Leman adalah saudara kandung dari Antonius;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Perjanjiann Kontrak Rumah antara Penggugat dengan Yohanis Ro'son telah berakhir tahun 2013 dan tidak diperpanjang lagi karena Yohanis Ro'son telah meninggal dunia tanggal 11 Oktober 2015, sehingga Penjanjian Kontrak telah hapus karena telah habis jangka waktunya;

Halaman 33 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yohanis Ro'son tidak berhak mengontrakkan rumah tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak mempunyai legal standing atau dasar hukum untuk menggugat para Tergugat;
- Bahwa Yohanis Ro'son tidak pernah memperpanjang kontrak dan menerima uang sewa dari Penggugat, sekiranya perpanjangan kontrak tersebut diperbuat dan uang sewa telah diterima Yohanis Ro'son, hal itu adalah tanpa sepengetahuan dari para Tergugat selaku pemilik tanah dan rumah yang dihuni Penggugat tersebut;
- Bahwa para Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sebab batu gunung yang dipersiapkan Penggugat diturunkan dan diletakkan di tanah milik Tergugat I, dan batu gunung tersebut akan digunakan oleh Tergugat II untuk membangun fondasi;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, demikian pula kepada pihak Tergugat diwajibkan membuktikan kebenaran dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg jo. Pasal 1865 KUH Perdata maupun Putusan Mahkamah Agung RI No. 583 K/Sip/1970 tanggal 10 Pebruari 1971 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang mengandung kaidah hukum sebagai berikut *"salah satu pihak yang mendalilkan sesuatu, dan disangkal oleh pihak lawannya, maka yang mendalilkan itulah yang harus membuktikan dalilnya tersebut"*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa Surat bertanda P-1 s/d P-10 dan Saksi sebanyak 2(dua) orang bernama: 1. Husain Songgi Sampetoding, dan 2. Yohana Sulle Kendek, sedangkan Tergugat dalam membuktikan bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa Surat (T-1 s/d T-13) dan Saksi sebanyak 3(tiga) orang bernama: 1. Markus Sampe Salong, 2. Yusuf Lande, dan 3. Rita Madao;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan dan Jawaban serta jawab menjawab yang telah diajukan oleh para pihak dan juga pembuktian dimuka persidangan didapat fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat (Asteria Ani) adalah berstatus sebagai Orang yang Mengontrak Rumah yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara;
- Bahwa Penggugat mengontrak rumah tersebut dari Yohanis Ro'son sejak tahun 2003 s/d 2013, kemudian diperpanjang sejak tahun 2013 s/d 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang kontrak dari tahun 2003 s/d 2013 dibayar Penggugat kepada Yohanis Ro'son sebesar Rp.2.000.000,- setiap tahunnya;
- Bahwa kemudian masa kontrak diperpanjang lagi dari tahun 2013 s/d 2023 dengan uang kontrak sebesar Rp.3.000.000,- setiap tahun dan dibayarkan oleh Penggugat kepada Yohanis Ro'son;
- Bahwa selama Penggugat mengontrak rumah tersebut tidak pernah ada protes atau keberatan dari pihak atau orang lain, termasuk dari para Tergugat;
- Bahwa Tergugat I (Antonius Pasapan) adalah bersaudara kandung dengan Leman Pasapan (Tergugat II);
- Bahwa Antonius Pasapan adalah anak angkat dari Maria Rampo (Tergugat III);
- Bahwa Yohanis Ro'son alias Yohanis Ro'son alias Ne' Ros'son telah meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2015;
- Bahwa Yohanis Ro'son adalah suami dari Johana Sulle Kendek alias Yohana Sulle Kendek (saksi Penggugat);
- Bahwa Martha Sakuta adalah putri kandung dari Yohana Sulle Kendek dan Yohanis Ro'son;
- Bahwa Yohanis Ro'son dan Yohana Sulle Kendek adalah mertua dari Tergugat II;
- Bahwa Leman Pasapan dengan Martha Sakuta telah bercerai dengan Putusan Pengadilan Negeri Makale pada tahun 2017;
- Bahwa Leman Pasapan dengan Martha Sakuta mempunyai 3(tiga) orang anak, yaitu Theo, Paska dan Ani;
- Bahwa Theo telah tamat STM dan telah pergi merantau serta belum menikah, Paskah ikut dengan Martha Sakuta (ibu kandungnya), sedangkan Ani ikut dengan Neneknya (Yohana Sulle Kendek);
- Bahwa setelah Yohanis Ro'son meninggal dunia, uang kontrak rumah tersebut dibayarkan Penggugat kepada Yohana Sulle Kendek atau Martha Sakuta;
- Bahwa pada tanggal 9 Pebruari 2019, Tergugat I dan II menurunkan/meletakkan batu gunung di pinggir jalan di sepanjang depan halaman rumah kontrakan;
- Bahwa batu gunung tersebut menghalangi bus/mobil atau kendaraan dari pembeli untuk parkir atau berhenti maupun masuk ke halaman rumah yang dikontrak Penggugat tersebut;
- Bahwa ketika Majelis Hakim mengadakan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2019, batu gunung tersebut masih ada dengan posisi di pinggir jalan di depan pekarangan/halaman rumah kontrakan Penggugat;
- Bahwa adanya batu gunung tersebut, secara nyata menghalangi kendaraan parkir atau berhenti di pinggir jalan lokasi tersebut apalagi untuk masuk ke pekarangan;
- Bahwa rumah kontrakan tersebut dihuni Penggugat dengan membuka usaha menjual berbagai jenis kue dan oleh-oleh khas Toraja olahan Penggugat;

Halaman 35 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak

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 pendapatan/penghasilan Penggugat hanya bersumber dari usaha jualan kue dan oleh-oleh khas Toraja di rumah yang dikontraknya tersebut;

Menimbang, bahwa dari Surat Gugatan, Jawaban, Replik, Duplik dan Kesimpulan yang diajukan dalam perkara ini, dapatlah dikonstatir bahwa yang merupakan inti persengketaan diantara Penggugat dengan Tergugat untuk dinilai dan dipertimbangkan Majelis Hakim adalah:

1. Apakah Penggugat mempunyai kapasitas atau legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap para Tergugat?
2. Apakah benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat?

Menimbang, bahwa untuk menemukan kebenaran materil dari kedua butir inti pokok persengketaan yang dirumuskan di atas, Majelis Hakim berpijak atau beralaskan pada alat-alat bukti sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 284 RBg yo Pasal 1866 KUHPerdara dan berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku maupun Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan butir 1, yaitu "Apakah Penggugat mempunyai kapasitas atau legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap para Tergugat", Majelis Hakim memberi pendapat, penilaian dan pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

- Bahwa untuk menentukan Penggugat mempunyai kapasitas atau legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, maka haruslah dipertimbangkan apakah Penggugat memiliki suatu hubungan hukum terhadap suatu objek yang diperkarakan, dan ada tidaknya hak atau kepentingan Penggugat yang dilanggar oleh para Tergugat yang akan atau telah merugikan Penggugat;
- Bahwa menurut versi Penggugat, pada tanggal 31 Desember 2003, Penggugat mengadakan PERJANJIAN PERSETUJUAN KONTRAK dengan YOHANES RO'SON untuk Penggunaan Rumah Permanen Berlantai Dua, yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, tepatnya di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara, dengan Kesepakatan Biaya Kontrak Rumah Permanen tersebut tiap Tahunnya adalah sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per-Tahun dan dikontrak selama 10 Tahun, dimana Rumah Permanen tersebut digunakan oleh Penggugat sebagai Rumah Tinggal sekaligus sebagai Tempat Usaha Pembuatan Kue Khas Toraja dan Tempat Marketingnya/ Penjualannya, dimana sesuai dengan SURAT KETERANGAN PERSETUJUAN KONTRAK dan KWITANSI yang ditandatangani oleh YOHANES RO'SON di atas Meterai 6000 bersama dengan PENGGUGAT selaku Pihak Pengontrak,

Halaman 36 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak

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

selanjutnya pada tanggal 31 Desember 2013, terjadi Perpanjangan Persetujuan Kontrak Rumah Permanen tersebut antara YOHANES RO'SON dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) sebagai Pengontrak dan Butir-Butir Kesepakatan Persetujuan Perpanjangan Kontrak sama dengan Butir-Butir Persetujuan Kontrak pertama, yaitu Biaya Kontrak per-Tahun adalah Rp.2.000.000,- dan diperpanjang hingga 10 Tahun lagi, dan begitulah waktu berjalan pada tanggal 1 September 2015, YOHANES RO'SON mengambil uang dari PENGGUGAT sebesar Rp.3.000.000,- dengan menambah durasi Kontrak Rumah tersebut selama setahun, sehingga akan berakhir pada tahun 2024;

- Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat pada hakekatnya tidak membantah atau secara diam-diam mengakui Penggugat berstatus sebagai Penyewa Rumah, karena dari alat bukti surat yang diajukan para Tergugat (Bukti T-1 s/d T-13), tidak ada suatu bukti yang menyangkal hubungan persewaan bagi Penggugat, namun yang menjadi bantahan Tergugat adalah mengenai status kepemilikan tanah dan rumah yang dikontrak Penggugat, yakni tanah adalah milik Antonius (Tergugat I) dan rumah adalah milik Leman (Tergugat II) dan mendalilkan masa persewaan telah berakhir tahun 2015 karena Yohanis Ro'son telah meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2015, sehingga sejak Januari 2016 Penggugat tidak berhak menempati rumah tersebut karena Yohanis Ro'son tidak berhak menyewakannya sebab rumah itu adalah milik Leman (Tergugat II);
- Bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Penggugat, khususnya surat-surat bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 dihubungkan dengan keterangan saksi Husain Songgi Sampetoding dan Yohana Sulle Kendek, diperoleh fakta bahwa Penggugat (Asteria Ani) adalah berstatus sebagai Orang yang Mengontrak Rumah yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara; Penggugat mengontrak rumah tersebut dari Yohanis Ro'son sejak tahun 2003 s/d 2013, kemudian diperpanjang sejak tahun 2013 s/d 2023; uang kontrak dari tahun 2003 s/d 2013 dibayar Penggugat kepada Yohanis Ro'son sebesar Rp.2.000.000,- setiap tahunnya; kemudian masa kontrak diperpanjang lagi dari tahun 2013 s/d 2023 dengan uang kontrak sebesar Rp.3.000.000,- setiap tahun dan dibayarkan oleh Penggugat kepada Yohanis Ro'son, bahwa fakta ini pun ternyata bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan para Tergugat, yaitu bahwa keberadaan Penggugat di Rumah tersebut berstatus sebagai Penyewa, bukan sebagai Pemilik;
- Bahwa sehubungan Penggugat berstatus sebagai Penyewa, maka menurut hukum, Penggugat telah memiliki hubungan hukum berupa hubungan sewa menyewa terhadap satu unit rumah kontrakan tersebut, sehingga Penggugat terbukti memiliki hak dan kepentingan hukum terhadap Rumah Kontrakan tersebut;
- Bahwa dari fakta tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat dapat membuktikan adanya kapasitas atau legal standing bagi dirinya untuk mengajukan

Halaman 37 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, yaitu Penggugat berstatus sebagai Penyewa Rumah, artinya Penggugat memiliki hubungan hukum berupa sewa menyewa terhadap satu unit rumah yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, tepatnya di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara, dan masa hubungan sewa menyewa tersebut akan berakhir pada bulan Desember 2024, sehingga jelaslah Penggugat mempunyai kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum atas semua tindakan/perbuatan dari pihak/orang lain (incase para Tergugat) yang mengganggu kenyamanan Penggugat selama hubungan sewa menyewa masih berlangsung;

- Bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat mengenai status kepemilikan tanah dan rumah yang dikontrak Penggugat, yakni tanah adalah milik Antonius (Tergugat I) dan rumah adalah milik Leman (Tergugat II), Majelis Hakim berpendapat bahwa apabila para Tergugat merasa berhak atas tanah dan rumah yang dikontrak oleh Penggugat, maka seyogianya para Tergugat mengajukan gugatan pemutusan atau pembatalan sewa menyewa yang terjadi antara Yohanis Ro'son dengan Penggugat, namun faktanya sampai saat ini para Tergugat tidak pernah mengajukan gugatan pembatalan atau pemutusan hubungan persewaan atas rumah yang dikontrak Penggugat tersebut;
- Bahwa berdasarkan pendapat dan pertimbangan yang dikemukakan diatas yang didasarkan pada alat bukti Surat dan Saksi yang diajukan Penggugat dengan alat bukti Surat dan Saksi yang diajukan Tergugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat mempunyai kapasitas atau legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap para Tergugat, maka inti persengketaan butir 1 telah terjawab, sehingga dengan terjawabnya inti persengketaan butir 1 ini maka dalil eksepsi Point 3 dan Point 4 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai inti pokok persengketaan butir 2, yaitu "Apakah para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum?" Majelis Hakim memberi pendapat, penilaian dan pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

- Bahwa dalam gugatan aquo, Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi: Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, untuk mengganti kerugian tersebut;
- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu; TERGUGAT I dan II datang membawa Batu Gunung dan menurunkannya di depan Rumah Kontrakan PENGGUGAT tersebut, sehingga para konsumen Kue Khas Toraja tidak dapat masuk dan membeli Kue Khas Toraja yang diproduksi oleh Penggugat, akibatnya sejak tanggal 09 Februari 2019 Penggugat mengalami kerugian, karena Pendapatan/Penjualan PENGGUGAT menjadi berkurang dapat ditaksir kira-kira Rp 500.000,-(Lima

Halaman 38 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratus Ribu Rupiah) setiap Harinya, dimana Pendapatan ini tidak pernah tercapai lagi sejak tanggal 09 Februari 2019 hingga sekarang dan cenderung merugi;

- Bahwa syarat-syarat untuk suatu Gugatan yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) adalah:
 1. Harus ada perbuatan;
 2. Yang melawan hukum;
 3. Harus ada kesalahan;
 4. Harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian;
 5. Harus ada kerugian;
- Bahwa **“perbuatan”** yang dimaksudkan di sini adalah perbuatan positif, artinya bukan karena kelalaian atau tidak hati-hati menurut Pasal 1366 KUH Perdata maupun perbuatan negatif (tidak berbuat sama sekali);
- Bahwa dalam gugatan aquo, Penggugat mendalilkan bahwa adapun perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah membawa, menurunkan dan meletakkan Batu Gunung di depan Rumah Kontrakan PENGGUGAT tersebut, dimana berdasarkan alat bukti berupa keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat maupun saksi-saksi yang diajukan para Tergugat serta hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim dihubungkan dengan gambar/foto bukti P-10 dikaitkan bukti T-4 berupa Surat Teguran dari Antonius Pasapan ditujukan kepada Asteria Ani agar segera keluar dari Tanah dan Rumah tertanggal 18 Maret 2018, diperoleh fakta adanya tumpukan batu gunung di pinggir jalan di depan halaman rumah yang dikontrak oleh Penggugat, dengan demikian syarat mengenai “harus ada perbuatan” telah terbukti dan terpenuhi dilakukan pihak Tergugat;
- Bahwa selanjutnya mengenai syarat **“Melawan hukum”** Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 pengertian “Melawan hukum” adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain dan berlawanan dengan kewajiban dari yang berbuat atau bertentangan dengan kesusilaan atau perbuatan yang tidak patut terhadap diri atau barang orang lain;
- Bahwa menurut dalil Penggugat, perbuatan Tergugat yang telah membawa, menurunkan dan meletakkan Batu Gunung di depan Rumah Kontrakan PENGGUGAT tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena kenderaan para konsumen/pembeli Kue Khas Toraja tidak dapat berhenti, parkir atau masuk ke pekarangan rumah untuk membeli Kue Khas Toraja yang diproduksi oleh Penggugat, sedangkan menurut para Tergugat bahwa perbuatannya tersebut tidak melawan hukum, dengan alasan: batu tersebut diletakkan di pinggir jalan dan bukan di areal pekarangan/halaman rumah yang

Halaman 39 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikontrak Penggugat, rumah yang dikontrak oleh Penggugat adalah milik Leman (Tergugat II) dan tanahnya sudah menjadi milik Antonius (Tergugat I) yang diberikan oleh Indo Rompon, serta Yohanis Ro'son tidak berhak mengontrakkan rumah tersebut kepada Penggugat dan rumah tersebut dibangun Leman tidak pernah dikontrakkan Tergugat kepada Penggugat;

- Bahwa dari alat bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan, baik dari Penggugat maupun dari Tergugat, dihubungkan dengan pendapat dan pertimbangan pada inti pokok persengketaan butir 1 tersebut diatas, dapat diyakini bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat tersebut, menurut hemat Majelis Hakim sudah termasuk kategori perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) karena perbuatan itu dinilai telah bertentangan dengan hak subjektif orang lain atau melanggar asas kepatutan, yaitu Penggugat selaku Penyewa Rumah berhak mendapat kenyamanan atas rumah kontrakannya selama masa kontrak berlangsung, karena pada inti persengketaan butir 1 dinyatakan bahwa Penggugat terbukti sebagai Penyewa, jadi bukan sebagai Pemilik, maka tidak patut para Tergugat melakukan perbuatan yang mengganggu usaha Penggugat;
- Bahwa sehubungan perbuatan Tergugat yang telah dikemukakan diatas dinilai sebagai perbuatan yang telah melanggar hak subjektif dari para Penggugat sekaligus dikualifisir sebagai perbuatan yang melanggar asas kepatutan, maka unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dikemukakan oleh Para Penggugat ternyata telah terbukti dan terpenuhi;
- Bahwa mengenai syarat "**Kesalahan**" Majelis Hakim berpendapat dari seluruh alat bukti surat dan saksi yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ternyata telah menunjukkan adanya sesuatu kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat baik dalam arti subjektif (abstrak) maupun dalam arti objektif (konkrit) yang menurut persepsi Penggugat sebagai kualifikasi onrechtmatigedaad artinya Majelis Hakim telah menemukan suatu fakta yang menyatakan adanya kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat sehubungan dengan perkara aquo, karena semua tindakan yang dilakukan oleh Tergugat membawa, menurunkan dan meletakkan Batu Gunung di depan Rumah Kontrakan PENGGUGAT tersebut dinilai tidak patut dan tidak mempunyai dasar yang kuat dan sah untuk bertindak melakukan upaya yang bertujuan mengganggu ketenangan usaha Penggugat, seyogianya para Tergugat menempuh jalur hukum jika sekiranya merasa berhak atas tanah dan rumah yang dikontrak Penggugat, sehingga jelaslah syarat kesalahan pada Tergugat telah terpenuhi dan terbukti;
- Bahwa kemudian mengenai syarat "**Kerugian**", Majelis Hakim berpendapat bahwa Kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum dapat merupakan kerugian harta kekayaan (material) dan atau dapat bersifat ideal (immaterial);

Halaman 40 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kerugian material meliputi kerugian yang nyata diderita dan keuntungan yang tidak dapat diterima atau dinikmati;

- Bahwa Gugatan pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum, wujudnya antara lain: Dapat berupa uang (dapat dengan uang pemaksa), Memulihkan dalam keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa), Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (dengan uang pemaksa) dan Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatan Tergugat adalah bersifat melawan hukum, sedangkan yang dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata adalah: Pengrusakan barang (menimbulkan kerugian material), Gangguan (menimbulkan kerugian material) yaitu mengurangi kenikmatan atas sesuatu, Menyalahgunakan hak (orang menggunakan barang miliknya sendiri tanpa kepentingan yang patut, tujuannya untuk merugikan orang lain);
- Bahwa dalam Gugatan Posita butir 8 dan 9 dihubungkan Pe1titum butir 5, secara implisit Penggugat telah menguraikan kerugian yang dideritanya dalam bentuk Gangguan (menimbulkan kerugian material), akan tetapi apakah kerugian yang didalilkan tersebut sebagai akibat dari perbuatan Tergugat masih harus dinilai dan dipertimbangkan konsekuensi yuridisnya maupun konsekuensi logisnya agar dapat dinyatakan bahwa akibat perbuatan para Tergugat maka Penggugat telah menderita kerugian atau berpotensi menimbulkan kerugian;
- Bahwa setelah mempertimbangkan inti pokok persengketaan butir 1 dan dihubungkan dengan ke-tiga syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatas, dapat disimpulkan bahwa karena adanya perbuatan gangguan Tergugat yakni telah membawa, menurunkan dan meletakkan Batu Gunung di depan Rumah Kontrakan PENGGUGAT terbukti menimbulkan potensi kerugian bagi Penggugat, karena pembeli menjadi berkurang karena kendaraan para konsumen/pembeli Kue Khas Toraja tidak dapat berhenti, parkir atau masuk ke pekarangan rumah kontrakan untuk membeli Kue Khas Toraja yang diproduksi oleh Penggugat, sehingga omzet penjualan Penggugat menurun dibandingkan dengan masa sebelum adanya tumpukan batu gunung milik Tergugat I dan II di lokasi tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian dimaksud adalah akibat dari perbuatan Tergugat, sehingga mengenai kerugian yang didalilkan Penggugat dinyatakan telah terpenuhi;
- Bahwa selanjutnya mengenai syarat **“adanya hubungan sebab akibat (kausal) antara perbuatan dan kerugian”**, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pasal 1365 KUH Perdata tidak mengatur secara jelas tentang sebab dan akibat tersebut, sehingga untuk pemecahannya dapat diterapkan secara analogis Pasal 1248 KUH Perdata yang mengatur bahwa kerugian yang dideritanya merupakan akibat langsung dan seketika tidak dipenuhinya perikatan, dengan menerapkan teori adekuat dalam Pasal 1248 KUH Perdata yaitu perbuatan

Halaman 41 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah merupakan sebab yang menurut pengalaman/akal sehat manusia dapat menimbulkan akibat, dengan demikian syarat "dapat diduga" yaitu bahwa manusia yang normal dengan kemungkinan tertentu dalam suatu keadaan dapat menduga akibat itu seperti dalam Pasal 1247 KUH Perdata;

- Bahwa diatas telah dinyatakan Tergugat telah ada melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum, yang melanggar hukum atau yang bertentangan dengan asas kepatutan atau melawan hak orang lain, dan juga telah terbukti adanya suatu kesalahan Tergugat yang berdampak dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu berkurangnya omzet penjualan kue khas Toraja yang diproduksi dan dijual Penggugat di Rumah Kontrakan tersebut akibat terhalang atau terganggu oleh tumpukan batu gunung yang diletakkan Tergugat di pinggir jalan di depan pekarangan rumah yang dikontrak Penggugat, maka dapatlah disimpulkan dalam perkara aquo antara perbuatan Tergugat dikaitkan dengan kerugian Penggugat yang dikemukakan tersebut ternyata telah memenuhi syarat causalitas, sehingga mengenai syarat adanya hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian dinilai telah terbukti pula;
- Bahwa jika dicermati tuduhan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka seluruh unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum telah terpenuhi, karena perbuatan Tergugat yang telah membawa, menurunkan dan meletakkan Batu Gunung di pinggir jalan di depan Rumah Kontrakan PENGGUGAT sejak tanggal 9 Pebruari 2019 sampai sekarang, adalah perbuatan yang tidak patut menurut akal sehat, dan telah melanggar hukum atau melanggar hak Penggugat selaku Penyewa, karena tindakan ini secara nyata menghalangi Pembeli untuk berhenti, parkir atau masuk ke pekarangan rumah kontrakan yang digunakan Penggugat sebagai tempat usaha penjualan kue khas Toraja, sedangkan alasan Tergugat yang mendalilkan Tanah itu milik Tergugat I serta Rumah itu milik Tergugat II tidak didasari dengan suatu alas hak yang sah dan valid, sebab status kepemilikannya masih dipersoalkan antara Tergugat dengan Yohanis Ro'son, dan belum ada suatu kepastian hukum yang membuktikan bahwa Tanah milik Antonius dan Rumah milik Leman, karena menurut saksi Penggugat bahwa Rumah itu dibangun oleh Yohanis Ro'son dan Tanahnya telah diberikan Ne' Rompon kepada Cucunya bernama Theo, Paska dan Ani (anak kandung Martha Sakuta), maka sepanjang belum ada kepastian hukum mengenai kepemilikan atas Tanah dan Rumah yang dikontrak Penggugat, tentu Penggugat haruslah dilindungi hak dan kepentingannya selaku Penyewa hingga masa persewaan berakhir sesuai jangka waktunya (Desember 2024) atau diakhiri oleh kedua belah pihak yang membuat Perjanjian Kontrak tersebut (Yohanis Ro'son atau ahli warisnya dengan Penggugat);

Halaman 42 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat tidak tepat menilai dan mempertimbangkan mengenai siapakah pemilik Tanah dan Rumah Kontrakan tersebut seperti yang didalilkan para Tergugat, karena persengketaan mengenai status kepemilikan tanah dan rumah tersebut tidak ada relevansinya bagi Penggugat, masalah itu terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II di satu pihak dengan Yohanis Ro'son atau ahli warisnya di pihak lainnya, dan seyogianya masalah kepemilikannya diajukan dalam gugatan tersendiri atau terpisah dari gugatan aquo;
- Bahwa berdasarkan pendapat, penilaian dan pertimbangan hukum yang dikemukakan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perbuatan pihak Tergugat membawa, menurunkan dan meletakkan Batu Gunung di pinggir jalan di depan Rumah Kontrakan PENGGUGAT yang letaknya di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, tepatnya di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara, sebagaimana tertuang posita dan petitum gugatan, patut dan beralasan dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
- Bahwa sebaliknya dari alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, yaitu T-1 s/d T-13, Majelis Hakim berpendapat keseluruhan alat bukti surat tersebut ternyata tidak dapat membuktikan adanya suatu alas hak yang autentik atau suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan tanah dan rumah kontrakan Penggugat adalah milik Tergugat I dan II, sebab masalah kepemilikan tanah dan rumah tersebut masih saling complain antara Yohanis Ro'son atau ahli warisnya dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa berdasarkan pendapat, penilaian dan pertimbangan hukum yang dikemukakan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa seluruh syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan diatas ternyata telah terpenuhi secara kumulatif dalam perbuatan Tergugat, sehingga tindakan Tergugat yang membawa, menurunkan dan meletakkan Batu Gunung di pinggir jalan di pinggir jalan persis di depan halaman Rumah Kontrakan PENGGUGAT merupakan kualifikasi perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) oleh karena itu pertanyaan inti persengketaan butir 2 diatas telah terjawab;
- Bahwa dengan terjawabnya inti persengketaan butir 2 ini, maka alasan eksepsi Tergugat Point 1 yang mendalilkan antara Penggugat dan para Tergugat tidak ada persengketaan dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat atas tanah milik Tergugat terhadap Penggugat, telah terbantahkan, sehingga alasan eksepsi point 1 tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat dan keterangan-keterangan saksi lainnya yang diajukan Penggugat maupun yang diajukan Tergugat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat dengan

Halaman 43 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 jo Yurusprudensi Mahkamah Agung RI No. 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, maka alat bukti surat dan keterangan-keterangan lainnya dari masing-masing Saksi kedua belah pihak yang tidak dipertimbangkan tersebut, haruslah dikesampingkan, karena tidak ada koneksitasnya maupun relevansinya dengan substansi pokok perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa sehubungan kedua inti pokok persengketaan dalam perkara ini telah terjawab semuanya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat, apakah petitum-petitum Gugatan Penggugat tersebut patut dikabulkan atau ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitum Gugatan Angka 1** yaitu mengenai apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau sebagian maka hal tersebut akan dipertimbangkan terakhir setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitum Gugatan Angka 2** Menyatakan demi Hukum bahwa Perjanjian Persetujuan Kontrak Rumah yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, tepatnya di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara antara YOHANES RO'SON (Pemilik Rumah) dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) sebagai Pengontrak adalah Sah menurut HUKUM PERJANJIAN, menurut hemat Majelis Hakim petitum butir 2 tersebut haruslah dinyatakan dikabulkan, karena sangat relevan dengan inti persengketaan butir 1 yang telah dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitum Gugatan Angka 3** yaitu Menyatakan demi Hukum bahwa atas Perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada tanggal 09 Februari 2019, adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga patut dikenakan Hukum Pidana yang berlaku, menurut Majelis Hakim petitum ini sangat relevan untuk dikabulkan karena merupakan konsekuensi hukum dari inti pokok persengketaan butir 2 yang telah dipertimbangkan diatas dan juga relevan dengan Petitum Angka 2 yang telah dinyatakan dikabulkan, akan tetapi mengenai pengenaan/penjatuhan Hukum Pidana terhadap Tergugat haruslah ditolak karena dalam ranah perdata tidak dapat digabung dengan amar penjatuhan sanksi pidana yang merupakan ranah Hukum Pidana;

Menimbang, bahwa sebagai tindak lanjut dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat sebagaimana dipertimbangkan dalam inti persengketaan butir 2 diatas, maka sangat relevan dan urgen untuk memerintahkan Tergugat I dan II untuk menyingkirkan atau memindahkan seluruh batu gunung yang diletakkan di tepi

Halaman 44 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan di depan rumah yang dikontrak Penggugat tersebut ke tempat lain yang tidak mengganggu atau menghalangi pembeli berhenti, parkir atau masuk ke pekarangan rumah yang dikontrak Penggugat tersebut serta melarang Tergugat untuk meletakkan sesuatu benda dilokasi tersebut yang dapat mengganggu atau menghalangi pembeli ke tempat usaha Penggugat selama masa persewaan rumah masih berlangsung, dan penambahan amar ini sesuai dengan Putuan Mahkamah Agung No. 556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 jo Putuan Mahkamah Agung No. 1245 K/Sip/1974 tanggal 9 Nopember 1976 jo Putuan Mahkamah Agung No. 425 K/Sip/1975 tanggal 15 Juli 1975 yang memuat kaedah hukum: Judex facti dibenarkan untuk memberikan putusan melebihi dari petitum gugatan Penggugat, dengan syarat hal tersebut masih sesuai dengan dalil posita/kejadian materil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya, demikian pula dalam Putuan Mahkamah Agung RI No. 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Pebruari 1970 terkandung kaedah hukum: Demi terwujudnya kepastian hukum terhadap perkara perdata yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, maka Judex Facti diperbolehkan memberikan putusan melebihi dari petitum gugatan Penggugat sepanjang diktum yang satu berkaitan dan berhubungan erat dengan diktum lainnya sebagai satu kesatuan, sehingga ketentuan Pasal 189 ayat (3) RBg / Pasal 178 ayat (3) HIR tidak berlaku mutlak, karena Hakim dalam menjalankan tugas peradilannya harus aktif dan selalu berusaha agar ia dapat memberikan putusan yang benar-benar menyelesaikan perkara tersebut secara tuntas;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitum Gugatan Angka 4** yaitu Menyatakan demi Hukum bahwa Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Makale adalah Sah dan Berharga menurut Hukum, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut oleh karena selama pemeriksaan perkara aquo berlangsung tidak ada dikeluarkan Penetapan Sita Jaminan atau tidak ada diletakkan sita jaminan terhadap rumah kontrakan tersebut, maka petitum Angka 4 ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitum Gugatan Angka 5** yaitu Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara TANGGUNG RENTENG Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT sejak tanggal 09 Februari 2019 sebanyak Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) perhari sampai Putusan Perkara Perdata ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, Majelis Hakim berpendapat Penggugat ternyata tidak ada mengajukan alat bukti surat yang konkrit mengenai kerugian materil yang dideritanya sehingga berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 memuat kaedah hukum: Penggugat wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materil yang dideritanya, tidak boleh hanya berdasarkan perkiraan saja, bilamana jumlah kerugian uang yang diderita dan dituntut oleh Penggugat tidak jelas dan tidak dapat dibuktikan dengan bukti-bukti surat yang konkrit, maka tuntutan atas ganti rugi uang tersebut,

Halaman 45 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak terbukti di persidangan maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materil tersebut, dengan demikian petitum gugatan Angka 5 ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitum Gugatan Angka 6** yaitu Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, menurut hemat Majelis Hakim bahwa karena pihak Tergugat dalam perkara ini mengajukan gugatan Rekonvensi, maka mengenai pembebanan biaya perkara akan dipertimbangkan dan ditentukan dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas maka petitum gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian, maka dengan sendirinya **Petitum Gugatan Angka 1** yang mohon gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya tidak dapat dikabulkan (ditolak), karena itu menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan yang diuraikan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan ternyata Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya untuk sebagian, sedangkan sebaliknya Tergugat dinilai tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya, oleh sebab itu sangat beralasan hukum apabila Pengadilan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;

II. DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi pada Jawabannya tertanggal 13 Juni 2019 telah mengajukan Gugatan Rekonvensi yang memuat Provisi dan Pokok Perkara sebagai berikut:

A. DALAM PROVISI

Bahwa karena Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan rumah Penggugat Rekonvensi I dan II diatas tanah milik Tergugat I yang telah merugikan para Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)** setiap hari terhutang sejak gugatan ini didaftarkan ke pengadilan dan kerugian tersebut tetap bertambah setiap hari sebesar **Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)** sampai rumah tersebut diserahkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi maka untuk mencegah etikat buruk Tergugat Rekonvensi atas rumah Penggugat Rekonvensi I, II yang membawa kerugian yang lebih besar kepada Penggugat Rekonvensi maka berdasar menurut hukum rumah Penggugat Rekonvensi I, II yang dikuasai Tergugat rekonvensi segera diserahkan secara utuh dan baik oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I, II dalam keadaan baik, utuh, kosong dan sempurna, untuk itu Penggugat Rekonvensi meminta:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera keluar dari rumah Penggugat Rekonvensi I, II dan menyerahkan rumah Penggugat rekonvensi I, II tersebut dalam keadaan baik, utuh dan sempurna;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah semula para Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah semulah Penggugat Konvensi dan obyek Rekonvensi dalam perkara ini adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi ASTERIA ANI menempati bangunan rumah ANTONIUS PASAPAN (Penggugat Rekonvensi I) dan LEMAN PASAPAN (Penggugat Rekonvensi II) yang dibangun diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi I seluas \pm 6m x 9m yang terletak di Lembang Tallulolo, Kec. Kesu, Kabupaten Toraja Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
 - o Utara dengan tanah milik Penggugat rekonvesi I;
 - o Sebelah Timur dengan Tanah milik Indo' Bura;
 - o Sebelah Selatan dengan rumah Tinggal Tince Ba'ka' (almh);
 - o Sebelah Barat dengan tanah milik Penggugat rekonvensi yang sekarang telah ditempati bahan bangunan Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa Perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi yang merupakan obyek sengketa rekonvensi yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi diatas rumah milik Penggugat rekonvensi I, II yang dibangun diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi I yang diperoleh dari Nenek Passarak (nenek dan sebagai orang tua Angkat) Penggugat Rekonvensi I bernama NE' ROMPON (almh) telah membawa kerugian bagi Penggugat Rekonvensi I dan II;
3. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi I (ANTONIUS PASAPAN) beserta rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II telah berulang kali Tergugat Rekonvensi **ASTERIA ANI** menawarkan kepada Penggugat Rekonvensi I untuk **membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi I** beserta rumah Penggugat Rekonvensi I, II yang ada diatasnya tersebut termasuk pada waktu melakukan mediasi perkara a quo, tetapi Penggugat Rekonvensi I tidak dapat menerima tawaran Tergugat rekonvensi tersebut, karena tanah tersebut merupakan satu-satunya milik Penggugat Rekonvensi I yang diperoleh dari "**nenek passarak**" (**nenek dan sebagai orang tua angkat**) Penggugat Rekonvensi I dan dengan adanya Penawaran Tergugat Rekonvensi **ASTERIA ANI** untuk membeli tanah Penggugat Rekonvensi I tersebut membuktikan bahwa benar Tergugat Rekonvensi tersebut sama sekali **tidak berhak atas tanah dan rumah Penggugat rekonvensi** tersebut;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat rekonvensi II telah meminta secara baik-baik kepada Tergugat Rekonvensi agar **berkenan segera mengosongkan rumah milik Penggugat rekonvensi I, II**, karena rumah tersebut segera akan direnovasi oleh Penggugat rekonvensi, dan saat ini Penggugat Rekonvensi telah mengumpulkan bahan bangunan dengan terlebih

Halaman 47 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak

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

- dahulu Penggugat rekonsensi mau membuat pondasi pagar atas tanah Penggugat Rekonsensi, tetapi karena adanya program pemerintah yaitu pelebaran jalan dan pembuatan parit yang melalui Tanah Penggugat Rekonsensi I tersebut, maka Penggugat Rekonsensi menunggu program tersebut selesai, dan ternyata Tergugat Rekonsensi menanggapi permintaan Penggugat rekonsensi tersebut kepada Tergugat Rekonsensi dengan melakukan berbagai cara, termasuk mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan untuk bertahan tinggal didalam rumah yang **bukan miliknya** tersebut secara melawan hukum dan tanpa hak;
5. Bahwa karena Tergugat Rekonsensi tidak mau menerima permintaan Penggugat rekonsensi agar Tergugat rekonsensi menyerahkan rumah Penggugat rekonsensi I dan II tersebut, maka Penggugat rekonsensi menyampaikan Persoalan tersebut kepada Kepala Lembang Tallulolo untuk dibicarakan lewat Adat Pendamai Lembang Tallulolo dan atas keputusan Adat Pendamai Lembang Tallulolo mendukung hak Penggugat rekonsensi, tetapi Tergugat Rekonsensi tidak mau menghargai Putusan Adat Pendamai Lembang Tallullo tersebut;
 6. Bahwa adalah **aneh** karena tanpa dasar hak Tergugat Rekonsensi melaporkan Penggugat Rekonsensi I, II ke Polsek Sanggalangi dan menggugat Penggugat Rekonsensi I, II, III ke Pengadilan dimana **ASTERIA ANI** sebagai Tergugat rekonsensi **tidak punya dasar hak atas tanah Penggugat rekonsensi demikian pula Rumah milik Penggugat rekonsensi I, II**, maka laporan polisi **ASTERIA ANI in casu** Tergugat rekonsensi tersebut tidak diterima oleh Polsek Sanggalangi;
 7. Bahwa untuk mencegah adanya perbuatan atau etiket buruk Tergugat rekonsensi maka berdasar dan beralasan hukum Pengadilan Negeri Makale melakukan **PERLINDUNGAN HUKUM** atas Rumah Penggugat Rekonsensi agar rumah tersebut tetap baik dan utuh serta tidak dirusak oleh Tergugat Rekonsensi;
 8. Bahwa perbuatan Tergugat rekonsensi tersebut yang tetap tinggal dalam Rumah Milik Penggugat Rekonsensi I dan II tanpa hak dan tanpa dasar hukum adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat rekonsensi I, II, sebesar **Rp.183.000.000,-** (seratus delapan puluh tiga juta rupiah) setiap tahun berupa kerugian tentang hasil yang dapat diperoleh Penggugat Rekonsensi, kerugian tersebut sesuai dengan Pengakuan **ASTERIA ANI in casu** Tergugat rekonsensi dimana Tergugat Rekonsensi setiap hari memperoleh keuntungan dalam mempergunakan Rumah Penggugat rekonsensi I dan II **sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)** setiap hari, sehingga dapat dirinci sebagai berikut dalam satu minggu = 7 hari x Rp. 500.000,= Rp.3.500.000,-, dalam 1 (satu) bulan = 30 hari x 500.000,= Rp.15.000.000. dan dalam satu tahun = 366 hari x Rp.500.000,- = **Rp.183.000.000,- (seratus delapan puluh tiga juta rupiah)**, kerugian Penggugat Rekonsensi tersebut terhitung sejak gugatan a quo

Halaman 48 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Pengadilan Negeri Makale, dan kerugian tersebut tetap bertambah sebesar Rp.500.000,- setiap hari, sampai Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II diserahkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara baik dan utuh;

9. Bahwa selain kerugian nyata Penggugat Rekonvensi I, II tersebut, Penggugat Rekonvensi I, II, III telah menderita kerugian immateril, karena telah diseret-seret dan dilaporkan ke polisi sebagai pelaku kejahatan dan telah dibuat malu serta digugat melalui Pengadilan, sehingga Penggugat rekonvensi menderita kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sebagai akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi in casu ASTERIA ANI tersebut;
10. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi a quo, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Makale meletakkan sita jaminan atas barang-barang milik Tergugat Rekonvensi, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
11. Bahwa karena tanah beserta rumah yang ada di atasnya adalah satu kesatuan adalah milik Penggugat rekonvensi in casu tanah Penggugat rekonvensi I dan Rumah Penggugat rekonvensi I, II dan **Tergugat rekonvensi tidak berhak memiliki tanah dan rumah tersebut**, maka adalah berdasar hukum Tergugat rekonvensi, dihukum segera keluar dari obyek sengketa rekonvensi dengan mengeluarkan barang-barang miliknya dari rumah tersebut dan menyerahkan Rumah Penggugat Rekonvensi I, II secara baik dan utuh menurut hukum kepada Penggugat rekonvensi I dan II tanpa syarat dan seketika;

Berdasarkan alasan-alasan para TERGUGAT KONVENSI / Penggugat Rekonvensi tersebut diatas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan ASTERIA ANI Tergugat Rekonvensi yang tetap menguasai dan memakai / mempergunakan secara tanpa hak Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi I seluas ± (6m x 9m) yang terletak di Lembang Tallulolo, Kec. Kesu, Kabupaten Toraja Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan tanah milik Penggugat rekonvensi I;
 - Sebelah Timur dengan Tanah milik Indo' Bura;
 - Sebelah Selatan dengan rumah Tinggal Tince Ba'ka' (almh);
 - Sebelah Barat dengan tanah milik Penggugat I rekonvensi yang sekarang telah ditempati bahan bangunan Penggugat Rekonvensi I, II;**Adalah Perbuatan melawan hukum;**
3. Menyatakan menurut hukum sah dan bekeuatan hukum Permohonan Perlindungan hukum atas rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II yang dimohonkan Penggugat Rekonvensi I dan II tersebut;

Halaman 49 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak

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

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Makale atas barang-barang milik Tergugat Rekonvensi baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai, mendiami mempergunakan / memakai Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II tanpa hak dan tidak menyerahkan Rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II kepada yang berhak atau pemiliknya yaitu Penggugat rekonvensi I dan II adalah perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat Rekonvensi I, II sesuai Pasal 1365 KUH Perdata;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi yang menguasai dan mendiami rumah milik Penggugat Rekonvensi I dan II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera keluar dari Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II tersebut dengan mengeluarkan barang-barang miliknya dan menyerahkan obyek sengketa rekonvensi secara baik dan utuh menurut hukum kepada Penggugat rekonvensi I, II tanpa syarat dan seketika;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi **untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi I dan II atas kerugian yang diderita Penggugat rekonvensi I, II atas rumah Rumah Penggugat Rekonvensi I dan II sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, Rp. 3.500.000,- (tiga juta limaratus ribu rupiah) setiap minggu, Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap bulan dan **Rp.183.000.000,- (seratus delapan puluh tiga juta rupiah)** setiap tahun terhitung sejak gugatan perkara ini, in casu Perkara No.43 /Pdt.G/2019/PN.Mak didaftarkan di Pengadilan Negeri Makale tanggal **1 Maret 2019** Rumah Penggugat Rekonvensi I, II diserahkan secara baik dan utuh oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I dan II;**
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi **untuk melakukan pembayaran kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi I, II dan III atas kerugian immateril diderita Penggugat rekonvensi I, II dan III sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding dan kasasi;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di dalam Repliknya tertanggal 20 Juni 2019 telah menyangkal Gugatan Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim memberikan pendapat dan pertimbangan hukum sebagai berikut:

A. DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata, Gugatan/Tuntutan Provisi adalah merupakan tindakan hukum yang sangat mendesak untuk diberikan suatu

Halaman 50 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan terlebih dulu, sebelum materi pokok perkara diberikan “putusan akhir” dengan maksud untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar serta tuntutan provisi tidak mengenai masalah hukum dalam materi pokok perkara sebagaimana diatur dalam SEMA No. 4 Tahun 1965 jo. Pasal 53 Rv;

Menimbang, bahwa setelah menyimak Gugatan dan Tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim menilai bahwa gugatan/tuntutan provisi untuk menghukum Tergugat Rekonvensi segera keluar dari rumah kontrakan dan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, tidak memenuhi syarat sebagai gugatan/tuntutan provisi, sebab Putusan Provisi adalah merupakan suatu “tindakan sementara” yang tidak berakibat sama dengan “pelaksanaan lebih dulu” atas petitum gugatan butir 6 dalam pokok perkara, sehingga putusan provisi tidak boleh menyangkut materi pokok perkara sebagaimana dimaksud Pasal 53 Rv, maka dengan mempedomani Putusan Mahkamah Agung No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1972 jo Putusan Mahkamah Agung No. 140 K/Sip/1974 tanggal 18 Nopember 1975 jo Putusan Mahkamah Agung No. 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 jo Putusan Mahkamah Agung No. 2461 K/Pdt/1999 tanggal 17 Desember 1999 menegaskan bahwa Putusan Provisi tidak diperkenankan mengenai yang berkaitan dengan pelaksanaan materi pokok perkara yang dituntut oleh Penggugat dalam petitum gugatannya, maka Majelis Hakim berkesimpulan Gugatan/Tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat Rekonvensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

B. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah mempelajari materi gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada hakekatnya objek sengketa yang persalkan Penggugat rekonvensi adalah sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Gugatan Konvensi, yaitu mengenai status kepemilikan atas tanah dan rumah yang dikontrak oleh Tergugat Rekonvensi dari Yohanis Ro'son;

Menimbang, bahwa di dalam Gugatan Konvensi, Majelis Hakim telah menilai dan mempertimbangkan bahwa sengketa menyangkut kepemilikan tanah dan rumah yang dikontrak oleh Tergugat Rekonvensi tersebut tidak ada relevansinya dengan Tergugat Rekonvensi, sekiranya Penggugat Rekonvensi merasa berhak atau pemilik tanah dan rumah tersebut atau Yohanis Ro'son tidak berhak menyewakan rumah tersebut, maka seyogianyalah Penggugat Rekonvensi menggugat Yohanis Ro'son atau ahli warisnya dalam gugatan tersendiri, tidak tepat diajukan sebagai materi gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi apalagi jika tidak ikut melibatkan Yohanis Ro'son atau ahli warisnya selaku pihak Tergugat yang primer karena

Halaman 51 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masalah kepemilikan atau peralihan hak kepemilikan atas suatu objek sewa tidak memutuskan hubungan sewa menyewa yang telah ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat dan pertimbangan yang diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan materi pokok perkara dalam Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan, karena dinilai tidak tepat sasaran forumnya dalam perkara aquo serta subjek hukumnya (pihaknya) pun dinilai kurang karena tidak melibatkan Yohanis Ro'son atau ahli warisnya, sebab Tergugat Rekonvensi memperoleh hak persewaan atas rumah tersebut dari Yohanis Ro'son, sehingga telah cukup alasan untuk menyatakan Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa mengenai pembebanan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 dan Pasal 193 RBg, pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dengan jumlah sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan;

Mengingat pasal-pasal dalam RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Undang-Undang serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

I. DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tersebut tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi Hukum bahwa Perjanjian Persetujuan Kontrak Rumah yang terletak di Jalan Raya Poros Makale-Rantepao, tepatnya di Bua, Lembang Bua Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara antara YOHANES RO'SON (Pemilik Rumah) dengan ASTERIA ANI (PENGGUGAT) sebagai Pengontrak adalah Sah menurut HUKUM PERJANJIAN;
3. Menyatakan demi Hukum bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membawa, menurunkan dan meletakkan Batu Gunung di pinggir jalan di

Halaman 52 dari 55 halaman Putusan No. 43/Pdt.G/2019/PN Mak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

depan Rumah Kontrakan PENGGUGAT pada tanggal 09 Februari 2019, adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);

4. Menghukum Tergugat I dan II untuk menyingkirkan atau memindahkan seluruh batu gunung yang diletakkan di tepi jalan di depan rumah yang dikontrak Penggugat tersebut ke tempat lain yang tidak mengganggu atau menghalangi pembeli berhenti, parkir atau masuk ke pekarangan rumah yang dikontrak Penggugat tersebut serta melarang para Tergugat untuk meletakkan sesuatu benda di lokasi tersebut yang dapat mengganggu atau menghalangi pembeli ke tempat usaha Penggugat selama masa persewaan rumah masih berlangsung;
5. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

II. DALAM REKONVENSIS:

Dalam Provisi:

- Menolak Gugatan/Tuntutan Provisi dari Penggugat Rekonvensi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

III. DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.201.000,00 (dua juta dua ratus satu ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale pada hari SENIN, tanggal 16 SEPTEMBER 2019 oleh kami: **JAHORAS SIRINGORINGO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **SURYA LAKSEMANA, S.H.**, dan **ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum.**, masing – masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari KAMIS tanggal 26 SEPTEMBER 2019 pada persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh **ESRA MEDI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Makale dengan dihadiri kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum para Tergugat.

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

ttd

SURYA LAKSEMANA, S.H.

ttd

ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum.

HAKIM KETUA,

ttd

JAHORAS SIRINGORINGO, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANITERA PENGGANTI,

ttd

ESRA MEDI, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya HHK	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 1.330.000
3. Biaya Materai	Rp. 6.000,-
4. Biaya PS	Rp. 750.000,-
5. Biaya Redaksi	Rp. 5.000,-
Jumlah	Rp. 2.201.000,-

(Dua juta dua ratus satu ribu rupiah)