



P U T U S A N

Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Drs. H. Luthfi Sungkar, bertempat tinggal di Jl. N I, Nomor 35, RT 012 RW.003, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Sumarwan, bertempat tinggal di Jl. Kebon Pala II, Nomor 34, RT.002 RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 Oktober 2021 dalam Register Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat bersama-sama dengan NAFISAH, NOER SUNKAR, ABDULLAH SUNKAR, FATWA ALUYA SUNKAR, dan JAMILAH adalah ahli waris sah satu-satunya dari NY. SYECHUN binti MACHFUD bin SUNKAR selaku pemilik tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jln. Kebon Pala II Nomor 34, RT. 002, RW. 013, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.
2. Bahwa tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jln. Kebon Pala II Nomor 34, RT. 002, RW. 013, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tersebut diperoleh NY. SYECHUN binti MACHFUD bin SUNKAR (almarhumah) secara hibah pada Tahun 1978. Demikian

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Akta HIBAH Nomor 10/1978/Tanah Abang tanggal 27 September 1978 yang dibuat dihadapan Mohamad Said Tadjoeidin, Notaris di Jakarta.

3. Bahwa setelah memperoleh hibah tersebut, tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jln. Kebon Pala II Nomor 34, RT. 002, RW. 013, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat kemudian dibalik nama dan tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nompur 33, Surat Ukur Tanggal 20 Maret 1957 Nomor 37 tertulis atas nama NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNKAR, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah dan bangunan rumah milik Pak Sugio

Sebelah Timur : Tanah dan bangunan rumah milik Pak Lukman Balsas

Sebelah Selatan : Masjid Nurul Yaqin

Sebelah Barat : Sungai Kecil dan Jln Kampung

4. Bahwa pada sekitar Tahun 1999, sebagian tanah pekarangan yang terletak di Jln. Kebon Pala II Nomor 34, RT. 002, RW. 013, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tersebut (tanah obyek sengketa) dahulu disewa oleh seorang bernama RAMENI (Orangtua Kandung Tergugat) yang kemudian oleh RAMENI telah didirikan bangunan semi permanen untuk tempat tinggal.

5. Bahwa sesuai perjanjian lisan antara RAMENI selaku pihak yang menyewa dengan NY. SYECHUN binti MACHFUD bin SUNKAR selaku pemilik tanah, sewa menyewa tersebut tersebut bisa diperpanjang asalkan terdapat kesepakatan antara pemilik tanah dengan RAMENI selaku pihak yang menyewa.

6. Bahwa oleh karena tidak lama setelah masa sewa berjalan, RAMENI (Orangtua Kandung Tergugat) meninggal dunia, dan uang sewa tanah dimaksud sempat dibayarkan oleh kakak kandung Tergugat yang bernama RAMLAH yang juga menempati tanah sengketa bersama-sama dengan adik kandungnya bernama SUMARWAN/Tergugat.

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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. Bahwa tidak lama kemudian RAMLAH juga meninggal dunia, dan setelah Ramlah meninggal dunia maka tanah dan bangunan dimaksud ditempati oleh Tergugat, akan tetapi sejak RAMLAH kakaknya tersebut meninggal dunia lebih dari 20 tahun yang lalu, Tergugat tidak pernah lagi membayar sewa.

8. Bahwa Penggugat bersama NY. NAFISAH Dkk. selaku ahli waris sah satu-satunya dari NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNGKAR telah memberikan toleransi hingga puluhan tahun kepada Tergugat dan keluarganya agar membayar uang sewa atau meninggalkan tanah obyek sengketa, namun Tergugat tetap tidak mau dan tidak pernah membayar sewa atas tanah dimaksud.

9. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, serta mengingat bahwa para Penggugat bersama para ahli waris NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNGKAR sangat membutuhkan tanah dimaksud untuk keperluan keluarga, maka Penggugat telah berulang kali menyampaikan kepada Tergugat bahwa tanah sengketa sudah tidak disewakan lagi dan meminta secara baik-baik kepada Tergugat untuk meninggalkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kembali kepada Penggugat dalam keadaan kosong, namun Tergugat menolak dengan tanpa alasan apapun.

10. Bahwa Penggugat juga melalui Kuasa Hukumnya telah 2 (dua) kali melayangkan semosi dan meminta kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah obyek sengketa secara baik-baik dan sukarela, namun TERLAPOR bergeming dan tetap tidak mengindahkannya.

Demikianpun dengan Penggugat selaku ahli waris NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNGKAR telah berulang kali mengingatkan Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa dengan membongkar sendiri bangunan yang ada di atasnya, namun Tergugat tetap tidak mau melaksanakannya.

11. Bahwa Somasi I disampaikan oleh Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 13 Juli 2020 yang pada pokoknya mengingatkan kepada Tergugat bahwa Tergugat telah lebih dari 20 (dua puluh) tahun menempati tanah

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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

sengketa secara tanpa hak dan sehubungan dengan para ahli waris sangat membutuhkan tanah dimaksud untuk keperluan keluarga, maka sudah disampaikan kepada Tergugat bahwa Penggugat dan ahli waris lainnya sudah tidak mau lagi menyewakan tanah tersebut kepada siapapun juga, termasuk kepada Tergugat, dan oleh karenanya meminta kepada Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa tersebut, dengan membongkar sendiri bangunan yang ada di atasnya dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak diterimanya surat Somasi ini.

12. Bahwa oleh karena Spomasi I tidak mendapatkan tanggapan apapun dari Tergugat, maka Kuasa Hukum mengirimkan Somasi II pada tanggal 07 Agustus 2020, yang pada pokoknya meminta kepada Tergugat mengosongkan tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jln. Kebon Pala II Nomor 34, RT. 002, RW. 013, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak diterimanya Surat Somasi II ini, akan tetapi sampai dengan diajukan gugatan ini telah melampaui waktu 14 (empat belas) bulan dari somasi II ternyata Tergugat tetap tidak mau meninggalkan tanah sengketa.

13. Bahwa sikap Tergugat yang sudah menempati tanah obyek sengketa selama lebih dari 20 (dua puluh tahun) secara tanpa hak serta tindakan Tergugat yang tidak mau meninggalkan tanah sengketa walau telah dilakukan teguran berkali-kali, maka secara nyata Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dan ahli waris NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNKAR

14. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka adalah patut menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi yang dialami Penggugat yang jumlahnya tidak kurang dari Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), secara sekaligus hingga lunas dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan perincian, apabila tanah tersebut disewakan dengan harga sewa sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) untuk tiap tahunnya, dikalikan dengan lamanya Tergugat menempati tanah obyek sengketa

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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)



sekitar 20 tahun, maka: Rp. 12.000.000,- X 20 Tahun= Rp. 240.000.000,-
(dua ratus empat puluh juta rupiah).

15. Bahwa oleh karenanya pula, selain dibebani untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 240.000.000,- tersebut, Tergugat juga haruslah dihukum untuk dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap untuk meninggalkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga.

16. Bahwa sebagaimana rumusan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya.

17. Bahwa guna memastikan bahwa tanah sengketa tidak disalahgunakan oleh Tergugat atau siapapun juga, maka Penggugat bersama ini mengajukan permohonan agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan memberikan putusan provisi agar memerintahkan kepada para Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah sengketa sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

18. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar serta alasan dan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka dimohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah sengketa sampai adanya putusan perkara ini yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah sengketa adalah bagian dari tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jln. Kebon Pala II Nomor 34, RT. 002, RW. 013, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Sertipikat Hak Milik Nompur 33, Surat Ukur Tanggal 20 Maret 1957 Nomor 37 tertulis atas nama NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNKAR.
3. Menyatakan tindakan Tergugat yang menguasai dan menempati tanah sengketa sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi yang dialami Penggugat sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), secara sekaligus hingga lunas dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan perkara ini.
5. Menghukum Tergugat untuk meninggalkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum, bila diperlukan dengan bantuan dan paksaan aparaturnya Kepolisian Negara republik Indonesia.
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau:

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya yang bernama Syarif Hidayatullah, S.H., M.H. MBA. CLA. CTL., dan Nuryadin, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "HIDAYAT LAW FIRM" yang beralamat di Apartement Pancoran Riverside Tower 2/C.01/11-12, Jln. Pengadegan Timur I Nomor 30, Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2021, telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Jakarta Pusat dengan nomor 595/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insedentil/PN.Jkt.Pst tanggal 07 Oktober 2021 dan Tergugat hadir kuasa hukumnya yang bernama John Prihadi Sitepu, S.H., Pengacara dan Konsultan Hukum pada Firma Hukum John Prihadi Sitepu & Rekan. Yang berkantor di Permata Depok Regency Ruby Blok D9/21 Kota Depok, Jawa Barat 16439, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Januari 2022, telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Jakarta Pusat dengan nomor 177/Pdt/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insedentil/PN.Jkt.Pst tanggal 20 Januari 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dariyanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Bahwa Tergugat menolak permintaan Penggugat yang meminta Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum di tanah yang menjadi objek

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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)



sengketa (*vide. Angka 17 gugatan Penggugat*) sebab Tergugat adalah salah satu ahli waris Almarhum Romeni yang merupakan pemilik sah atas tanah dan bangunan seluas 135 (seratus tiga puluh lima) meter persegi yang telah dibeli lunas Almarhum Romeni pada tahun 1975 dari penjual Abdul Manaf Sungkar yang berlokasi di Jl. Kebon Pala II No. 34 RT.002/RW. 013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., dan Tergugat telah menempati tanah dan bangunan dimaksud sejak lahir sampai dengan gugatan *a quo* disampaikan, artinya Tergugat telah bermukim/menempati, menguasai tanah tersebut selama 64 (enam puluh empat) tahun tanpa ada teguran, gangguan maupun gugatan dari pihak manapun.

DALAM EKSEPSI

1. *Error In Persona/plurium litis consortium*

a. Bahwa gugatan yang disampaikan Penggugat kurang Pihak/Pihak Penggugat tidak lengkap. Penggugat berdalil bahwa tanah yang menjadi objek sengketa merupakan harta warisan dari Pewaris, bernama NY. Sechun binti Machfud bin Sungkar, yang mana pewaris memiliki ahli waris berjumlah 6 (enam) orang (*vide. Angka 1 Gugatan Penggugat*)., yakni:

1. Nafisah
2. Noer Sungkar
3. Abdullah Sungkar
4. Fatwa Aluya Sungkar
5. Jamilah
6. Drs. H. Luthfi Sungkar

Namun yang melakukan gugatan dalam gugatan *a quo* hanya Drs. H. Luthfi Sungkar. **Dengan tidak diikutkannya ahli waris lainnya; Nafisah, Noer Sungkar, Abdullah Sungkar, Fatwa Aluya Sungkar, Jamilah bertindak selaku Penggugat maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);**

b. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kurang Pihak yakni: Tergugat atau yang dapat dijadikan selaku Turut Tergugat tidak lengkap. Dimana Penggugat mendalilkan tanah yang menjadi objek sengketa



diperoleh NY. Sechun binti Machfud bin Sungkar melalui pemberian Hibah dengan dasar Akta Hibah Nomor 10/1978 tertanggal 27 September 1978 dibuat dihadapan Mohamad Said Tadjoeidin, Notaris di Jakarta (*vide. Angka 2 Gugatan Penggugat*). **Namun gugatan a quo tidak menempatkan Mohamad Said Tadjoeidin selaku Turut Tergugat maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);**

c. Bahwa dalil Penggugat menyatakan: “Kalau tanah yang menjadi objek sengketa telah disertifikatkan dengan sertifikat Hak Milik Nomor 33 Surat Ukur Nomor 37 tertanggal 20 Maret 1957 tertulis atas nama NY. Sechun binti Machfud bin Sungkar” (*vide. Angka 3 Gugatan Penggugat*). Namun gugatan a quo **tidak menempatkan Badan Pertanahan Nasional pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat selaku Turut Tergugat maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);**

d. Bahwa gugatan Penggugat yang hanya menggugat Sumarwan selaku Tergugat tanpa mengikutkan **pihak-pihak lain yang secara nyata menguasai dan menempati tanah objek sengketa, adapun pihak-pihak lain yang menempati, menguasai tanah tersebut, yaitu: Lia, Agus, Sarjono, Marina. Namun gugatan a quo tidak menempatkan Lia, Agus, Sarjono, Marina selaku Tergugat lain, maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);**

2. Obscuur Libel

a. Bahwa Penggugat dalam **gugatannya tidak menyebutkan luas tanah yang menjadi objek sengketa sehingga kepastian lokasi dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa menjadi kabur** sebab di alamat tanah yang menjadi objek sengketa di Jl. Kebon Pala II No. 34 RT.002/RW. 013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat terdiri dari 12 (dua belas) rumah yang berdempetan dan masing-masing ditempati Pihak yang berbeda-beda. Oleh karena tanah yang menjadi objek sengketa tidak dinyatakan secara

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



spesifik dalam gugatan *a quo* maka ***gugatan dapat dinyatakan kabur/tidak jelas dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)***;

b. Bahwa Penggugat mendalilkan gugatannya merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) namun dalam salah satu dalil gugatannya mengatakan: “Sesuai perjanjian lisan antara Romeni selaku Pihak yang menyewa dengan NY. Sechun binti Machfud bin Sungkar selaku pemilik tanah” (vide. Angka 5 Gugatan Penggugat) menunjukkan bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan yang dikategorikan gugatan *wanprestasi* bukan gugatan PMH. Dengan adanya pertentangan dalil dari Penggugat atas maksud gugatannya maka gugatan *a quo* menjadi kabur/tidak terang (*onduidelijk*). Oleh karenanya gugatan yang tidak memenuhi syarat formil dalam hal jenis gugatan, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

c. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan: “Sewa menyewa tersebut dapat diperpanjang asalkan terdapat kesepakatan antara pemilik tanah dengan Romeni selaku pihak yang menyewa” Dalil ini menunjukkan bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena waktu sewa-menyewa tidak dinyatakan masa berlakunya, kapan dimulai dan kapan berakhir? Oleh karenanya gugatan yang tidak memenuhi syarat formil dalam hal “*tempus*” (*masa kontrak*) perjanjian, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., merupakan milik dari 2 (dua) orang yaitu:

a. Tanah seluas kurang lebih 135 (seratus tiga puluh lima) meter persegi, adalah Milik Almarhum Romeni, Ayah Kandung Tergugat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Batas Barat: Tanah dan bangunan milik Almarhumah Ramelah Binti Romeni

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas Timur: Tanah dan bangunan milik Jurnah
 - Batas Utara: Tanah dan bangunan milik Indun
 - Batas Selatan: Tanah dan bangunan milik Syafril Chaniago
- oleh karenanya Tergugat yang menjadi salah satu ahli waris atas harta Pewaris berupa tanah dimaksud, berhak atas penguasaan maupun kepemilikan atas tanah tersebut (**vide. Pasal 832 KUH Perdata**);

b. Tanah seluas kurang lebih 58,8 (lima puluh delapan koma delapan) meter persegi, merupakan milik Almarhumah Ramelah Binti Romeni, Kakak/saudara kandung Tergugat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Batas Barat: Jalan umum
 - Batas Timur: Tanah dan bangunan milik Almarhum Romeni
 - Batas Utara: Tanah dan bangunan milik Indun
 - Batas Selatan: Tanah dan bangunan milik Syafril Chaniago
- oleh karenanya Tergugat yang menjadi saudara kandung dari Pewaris berhak atas penguasaan atas tanah dimaksud;

2. Bahwa Tergugat telah sangat lama menempati tanah dan bangunan di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., yang menjadi objek sengketa yakni sejak lahir dan sampai gugatan *a quo* disampaikan. Jika dihitung dari **umur Tergugat yang telah berumur 64 (enam puluh empat) tahun maka dapat dipastikan penguasaan tanah tersebut melebihi umur Tergugat karena orang tua Tergugat telah menempati tanah dan bangunan tersebut jauh sebelum Tergugat lahir yakni sejak tahun 1957;**

3. Bahwa Tergugat menolak tegas dalil Penggugat angka 2 dalam gugatannya, mengenai peristiwa pemberian hibah pada tahun 1978. Pada tahun itu, Tergugat telah dewasa, berumur 20 (dua puluh) tahun dan peristiwa dimaksud tidak pernah disampaikan/terdengar atau diberitahukan pada Tergugat. Adapun keberadaan Tergugat menguasai dan menempati tanah dan bangunan di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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)



Pusat., tidak pernah mendapat teguran, gangguan atau gugatan dari Pihak manapun;

4. Bahwa Tergugat menolak tegas dalil Penggugat angka 3 dalam gugatannya yang menyatakan: *"Terbitnya sertifikat hak milik nomor 33, surat ukur nomor 37 tertanggal tertanggal 20 Maret 1957 atas nama NY. Sechun binti Machfud bin Sungkar"* atas tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., **dilaksanakan tanpa hak, yang mana peristiwa hukum itu tidak diketahui khalayak umum maupun Tergugat** yang menempati tanah dan bangunan tersebut dan Tergugat tidak pernah sebelumnya mendapat teguran, gangguan atau gugatan dari pihak manapun;

5. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 dalam gugatannya sebab **Almarhum Romeni, Ayah kandung Tergugat pada tahun 1975 telah membeli lunas tanah seluas kurang lebih 135 (seratus tiga puluh lima) meter persegi, yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., dilakukan dengan tunai dan disaksikan oleh saksi-saksi. Perbuatan jual-beli atas tanah tersebut dilakukan antara Abdul Manaf Sungkar sebagai penjual dengan Romeni sebagai pembeli dan jual beli yang dilakukan telah memenuhi asas Konsensualisme (vide. Pasal 1313 KUH Perdata);**

6. Bahwa Tergugat mengetahui langsung bahwa **Almarhum Romeni, Ayah kandung Tergugat telah membeli tanah seluas kurang lebih 135 (seratus tiga puluh lima) meter persegi, yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., pada tahun 1975 yang dilakukan secara terang dan jelas dengan disaksikan saksi. Yang mana saat jual-beli dilakukan tidak dibuatkan surat jual beli karena saat itu Abdul Manaf Sungkar selaku penjual mengatakan: "Bahwa mensertifikatkan tanah tidak semudah memotek (memecah) kerupuk, ada proses pemecahan sertifikat dan proses balik nama pada nama pembeli yang memerlukan waktu lama dan meminta Romeni untuk bersabar"** Namun sebelum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pensertifikatan dan balik nama atas tanah tersebut, penjual dan pembeli telah meninggal dunia;

7. Bahwa pada tanggal 16 Maret 2005 **Ramelah Binti Romeni, Kakak/saudara kandung Tergugat bertindak selaku pembeli telah melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Hja. Ramlah Sungkar sebagai penjual atas tanah dengan ukuran panjang 9,80 (sembilan koma delapan puluh) meter dan lebar 6 (enam) meter atau seluas 58,8 (lima puluh delapan koma delapan) meter persegi** yang terletak di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat, yang sekarang tanah dan bangunannya ditempati Tergugat;

8. Bahwa Penggugat tidak beralasan dan tidak memiliki dasar meminta Tergugat membayar uang sewa atas tanah milik Tergugat karena **Almarhum Romeni, Ayah kandung Tergugat pada tahun 1975 dan Almarhumah Ramelah Binti Romeni, Kakak/saudara kandung Tergugat pada tanggal 16 Maret 2005 telah membeli lunas** tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat;

9. Bahwa Penggugat tidak beralasan dan tidak memiliki dasar meminta Tergugat untuk keluar/mengusir dari tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., karena tanah dan bangunan dimaksud merupakan **milik Almarhum Romeni, Ayah kandung Tergugat yang dibeli pada tahun 1975 dan milik Almarhumah Ramelah Binti Romeni, Kakak/saudara kandung Tergugat yang dibeli pada tanggal 16 Maret 2005**. Oleh karenanya Tergugat berhak atas penguasaan dan kepemilikan tanah dimaksud (*vide. Pasal 833 KUH Perdata*);

10. Bahwa Penggugat tidak beralasan dan tidak memiliki dasar mengakui tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat merupakan miliknya sebab nenek Penggugat, **NY. Sechun binti Machfud bin Sungkar maupun Abdul Manaf Sungkar, Ayah Penggugat yang lebih dahulu mengetahui penguasaan tanah dimaksud**

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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)



tidak pernah melakukan teguran, gangguan atau gugatan terhadap Romeni, orang tua Tergugat maupun Tergugat atas adanya penguasaan dan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut;

11. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat angka 14, angka 15 dan angka 16 dalam gugatan, sebab tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat merupakan milik Tergugat sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum Romeni yang telah membeli lunas tanah dan bangunan dimaksud dari Abdul Manaf Sungkar pada tahun 1975 sehingga **penguasaan atas tanah dan bangunan milik sendiri tidak melanggar hukum dan tidak merugikan pihak manapun;**

12. Bahwa gugatan yang disampaikan Penggugat tidak memiliki dasar yang kuat atas kepemilikan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat sehingga tidak beralasan meminta dilaksanakannya pelaksanaan putusan perkara *a quo* (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebab pelaksanaan Putusan Hakim hanya dapat dilakukan jika Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (***Vide. Putusan MA No. 1043 K/1971 juncto SEMA No. 13 Tahun 1964***).

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam rekonvensi ini:

Tergugat selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Rekonvensi**

Penggugat selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Rekonvensi**

1. Bahwa Abdul manaf Sungkar, Ayah Tergugat Rekonvensi bertindak selaku penjual tanah pernah menjanjikan akan mensertifikatkan dan membaliknamakan atas nama Romeni terhadap pembelian tanah **seluas kurang lebih 135 (seratus tiga puluh lima) meter persegi**, yang dibeli Romeni, Ayah Penggugat Rekonvensi, yang berlokasi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., pada tahun 1975, dengan batas-batas tanah:

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas Barat: Tanah dan bangunan milik Almarhumah Ramelah Binti Romeni
- Batas Timur: Tanah dan bangunan milik Jurnah
- Batas Utara: Tanah dan bangunan milik Indun
- Batas Selatan: Tanah dan bangunan milik Syafril Chaniago.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMER

DALAM PROVISI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam provisi ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat;
2. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan pemberian hibah yang diperoleh NY. Sechun binti Machfud bin Sungkar dengan dasar Akta Hibah Nomor 10/1978 tertanggal 27 September 1978 dibuat dihadapan Mohamad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta, atas tanah yang terletak di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan sertifikat hak milik nomor 33, surat ukur nomor 37 tertanggal tertanggal 20 Maret 1957 atas nama NY. Sechun binti Machfud bin Sungkar atas tanah yang terletak di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan jual-beli yang dilakukan antara Abdul Manaf Sungkar sebagai penjual dengan Romeni sebagai pembeli atas tanah **seluas kurang lebih 135 (seratus tiga puluh lima) meter persegi** yang terletak di Jalan

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., pada tahun 1975 **sah dan mengikat secara hukum**, dengan batas-batas tanah:

- Batas Barat: Tanah dan bangunan milik Almarhumah Ramelah Binti Romeni
- Batas Timur: Tanah dan bangunan milik Jurnah
- Batas Utara: Tanah dan bangunan milik Indun
- Batas Selatan: Tanah dan bangunan milik Syafril Chaniago

6. Menyatakan perjanjian jual beli tanah antara Ramelah Binti Romeni selaku pembeli dengan Hja. Ramlah Sungkar sebagai penjual dengan ukuran panjang 9,80 (sembilan koma delapan puluh) meter, lebar 6 (enam) meter atau seluas 58,8 (lima puluh delapan koma delapan) meter persegi di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat yang dilaksanakan pada tanggal 16 Maret 2005, **sah dan memiliki kekuatan hukum** dengan batas-batas tanah:

- Batas Barat: Jalan umum
- Batas Timur: Tanah dan bangunan milik Almarhum Romeni
- Batas Utara: Tanah dan bangunan milik Indun
- Batas Selatan: Tanah dan bangunan milik Syafril Chaniago

7. Menyatakan tanah dan bangunan **seluas kurang lebih 135 (seratus tiga puluh lima) meter persegi** yang terletak di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., merupakan milik Almarhum Romeni, dengan batas-batas tanah:

- Batas Barat: Tanah dan bangunan milik Almarhumah Ramelah Binti Romeni
- Batas Timur: Tanah dan bangunan milik Jurnah
- Batas Utara: Tanah dan bangunan milik Indun
- Batas Selatan: Tanah dan bangunan milik Syafril Chaniago.

8. Menyatakan tanah dan bangunan ukuran panjang 9,80 (sembilan koma delapan puluh) meter, lebar 6 (enam) meter atau seluas 58,8 (lima puluh delapan koma delapan) meter persegi yang terletak di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat., merupakan milik Almarhumah Ramelah Binti Romeni dengan batas-batas tanah:

- Batas Barat: Jalan umum

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas Timur: Tanah dan bangunan milik Almarhum Romeni
- Batas Utara: Tanah dan bangunan milik Indun
- Batas Selatan: Tanah dan bangunan milik Syafril Chaniago

9. Menyatakan **Tergugat/Sumarwan** merupakan ahli waris Romeni;

10. Menyatakan **Tergugat/Sumarwan** berhak atas penguasaan dan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat;

11. Menyatakan menolak ganti rugi sebesar Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) yang akan dibebankan pada Tergugat;

12. Membebankan biaya perkara menurut hukum.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
2. Mengabulkan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mensertifikatkan dan membaliknamakan atas nama Romeni atas pembelian tanah **seluas kurang lebih 135 (seratus tiga puluh lima) meter persegi yang berlokasi** di Jalan Kebon Pala II Nomor 34 RT.002/RW.013 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat dengan biaya menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonvensi, dengan batas-batas tanah:

- Batas Barat: Tanah dan bangunan milik Almarhumah Ramelah Binti Romeni
- Batas Timur: Tanah dan bangunan milik Jurnah
- Batas Utara: Tanah dan bangunan milik Indun
- Batas Selatan: Tanah dan bangunan milik Syafril Chaniago.

SUBSIDER

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan repilk dan Tergugat mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara dilanjutkan pada pemeriksaan pokok perkara maka kepada Para Pihak diberi hak untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing;

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan foto copy Akta Hibah tertanggal 27 September 1978 Nomor 10/1978/Tanah Abang, Selanjutnya diberi tanda P – 1;
2. Asli dan foto copy SHM Nomor 33, Surat Ukur Nomor 37 Tercatat atas nama Almarhumah Ny. Sechun Binti Mahfud Bin Sungkar, Selanjutnya diberi tanda P – 2;
3. Copy dari foto copy Salinan Surat Penetapan Fatwa Ahli Waris Almarhumah Hj. Sechun Binti H. Mahfudz dengan Nomor:0137/C/1989, Selanjutnya diberi tanda P – 3;
4. Asli dan foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris, Selanjutnya diberi tanda P – 4;
5. Asli dan foto copy Akta Pengikatan Hibah Nomor 51 tertanggal 21 Mei 2002, Notaris Elliza Asmawel, SH., Selanjutnya diberi tanda P – 5;
6. Copy dari foto copy Kwitansi Pembayaran Sewa Tanah Antara 1. Ibu Anda (merupakan Kakak Tergugat) dengan Hj. Ramlah 2. Rameni (merupakan orang tua Tergugat dengan Hj. Ramlah, Selanjutnya diberi tanda P – 6;
7. Asli dan foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor; 351/PdtG.VI/1990/PN.JKT PST Antara Hj. Ramlah Melawan Herman, Selanjutnya diberi tanda P – 7;

Bahwa bukti foto copy surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P – 3, dan P – 6 berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Wahyono, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat yaitu Drs. Hj. Luthfi Sungkar dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan kedua belah pihak;
- Bahwa Penggugat dan orang tuanya pisah rumah;

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tempat lokasi objek sengketa di Tanah Abang;
- Bahwa rumah yang ditempati Sumarwan sekarang menjadi sengketa.
- Bahwa sepengetahuan saksi asal usul haknya pemilik tanah tersebut adalah Pak Abdul Manaf;
- Bahwa Kemudian Ramlah menikah dengan seorang laki-laki, dan sudah tidak tinggal satu rumah dengan Pak Sumarwan;
- Bahwa rumah saksi dengan objek sengketa berdekatan sekitar 3 rumah;
- Bahwa objek sengketa berdiri rumah dan bangunannya permanen dindingnya tembok;
- Bahwa Permasalahan terjadinya sengketa ini sudah lama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah masalah ini sudah pernah di selesaikan melalui Pak Camat/Pak Lurah, karena saksi hanya sebatas tetangga;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut dipisah menjadi 2 bagian;
- setelah Almarhum Rameni meninggal dunia, yang melanjutkan tinggal di lokasi obyek perkara tersebut adalah anak-anaknya Pak Rameni, di antaranya adalah, Sumarwan, Anda, Ramlah, dll
- kemudian Ramlah menikah dengan seorang laki-laki, dan sudah tidak tinggal satu rumah dengan Pak Sumarwan
- tanah yang di beli oleh Ramlah tersebut adalah tanah di situ juga yang ditempati oleh Pak Sumarwan
- tanah tersebut dibeli Ramlah kepada Hj. Ramlah yang merupakan keluarga Penggugat
- sepengetahuan saksi bahwa tanah yang jadi obyek perkara saat ini adalah tanah Almarhum Abdul Manaf

2. Saksi Abdul. Gani, menerangkan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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 kenal dengan Penggugat yaitu Drs. Hj. Luthfi Sungkar dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan kedua belah pihak;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat dan Tergugat ada masalah yaitu mengenai tanah yang diatasnya ada rumah yang terletak di Kebo Pala II Rt.02 Rw.17;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah dan tidak mengetahui batas-batasnya;
- Bahwa letak rumah saksi dengan letak tanah yang menjadi masalah berjarak sekitar 10 meter;
- Bahwa di tempat rumah saksi ada masjid yang bernama Nurul Yaqin;
- Bahwa rumah yang menempati adalah Romeni yang merupakan orang tuanya Sumarwan;
- Bahwa saksi tinggal di sana sejak lahir sampai saat ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang memiliki tanah tersebut adalah Pak Abdul Manaf Sungkar;
- Bahwa saksi mengetahuinya tersebut dari mendengar karena saksi bertetangga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang lebih dahulu tinggal di sana adalah Pak Romeni namun sudah meninggal sekarang yang tinggal Pak Sumarwan;
- Bahwa Pak Abdul Manaf Sungkar tinggal di satu daerah yang sama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang punya pak Romeni adalah tempat tinggal Abdul Manaf;
- Bahwa saksi mengetahui kepunyaan Pak Abdul Manaf karena saksi adalah tetangganya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana Pak Romeni bias tinggal disana;
- Bahwa sepengetahuan saksi pak manaf dengan pak Romeni tidak ada hubungan keluarga;

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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 terhadap surat tanah yang punya abdul manaf yang ditinggali pak romeni saksi tidak pernah lihat;
- Bahwa saksi sepengetahuan saksi bapak Romeni sudah lama meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar pak Luthfi Sungkar mempermasalahkan tanah tersebut selama bapak tinggal disana;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar dipanggil untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar dipanggil untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
- Bahwa Pak Sumarwan hidup dan tinggal bersama isteri dan anaknya;
- Bahwa Pak Romeni dengan pak Marwan itu tinggal disana semenjak tahun 70an;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Pak Abdul Manaf pernah mengakui rumahnya;
- Bahwa rumah tersebut belum pernah berpindah tangan;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah dipisah menjadi 1 bagian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya, Tergugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Copy dari foto copy **Surat Pernyataan Ahli Waris**, Selanjutnya diberi tanda T – 1;
2. Copy dari foto copy **Surat Pernyataan Jual Beli**, Selanjutnya diberi tanda T – 2;
3. Copy dari foto copy **Kwitasi Pelunasan Jual Beli Tanah**, Selanjutnya diberi tanda T – 3;
4. Asli dan foto copy **Surat Ketetapan IPEDA TH. 1979**, Selanjutnya diberi tanda T – 4;
5. Asli dan foto copy **Surat Ketetapan IPEDA TH. 1980**, Selanjutnya diberi tanda T – 5;

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



6. Asli dan foto copy **Surat Ketetapan IPEDA TH. 1981**, Selanjutnya diberi tanda T – 6;
7. Asli dan foto copy **Surat Ketetapan IPEDA TH. 1982**, Selanjutnya diberi tanda T – 7;
8. Asli dan foto copy **Surat Ketetapan IPEDA TH. 1983**, Selanjutnya diberi tanda T – 8;
9. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 2 Juli 1957**, Selanjutnya diberi tanda T – 9;
10. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 1 November 1957**, Selanjutnya diberi tanda T – 10;
11. Asli dan foto **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 30 November 1957**, Selanjutnya diberi tanda T – 11;
12. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 31 Desember 1957**, Selanjutnya diberi tanda T – 12;
13. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 31 Desember 1957**, Selanjutnya diberi tanda T – 13;
14. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 1 Februari 1958**, Selanjutnya diberi tanda T – 14;
15. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 1 Maret 1958**, Selanjutnya diberi tanda T – 15;
16. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 29 Maret 1958**, Selanjutnya diberi tanda T – 16;
17. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 20 April 1958**, Selanjutnya diberi tanda T – 17;
18. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Bahan Bangunan 2 Juni 1958**, Selanjutnya diberi tanda T – 18;
19. Asli dan foto copy **Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2020**, Selanjutnya diberi tanda T – 19;
20. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Kos Bulan Desember 2022**, Selanjutnya diberi tanda T – 20;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Kos Bulan Januari 2022**, Selanjutnya diberi tanda T – 21;

22. Asli dan foto copy **Kwitansi Pembayaran Kos Bulan Januari 2022**, Selanjutnya diberi tanda T – 22;

Bahwa bukti fotocopi surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T – 1, berupa Copy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Kastam, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan pak lutfi sungkar dan pak Sumarwan tetapi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan kedua belah pihak;
- Bahwa Pak Romeni memiliki delapan anak, yang meninggal dua orang sukar dan romlah
- Bahwa saksi mengetahui anak dari Bu Romlah
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah 300 meter
- Bahwa saksi mengetahui yang tinggal di kebon pala yaitu anak keturunannya pak Romeni beserta cucunya
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang mengontrak dirumah tersebut
- Bahwa saksi mengetahui pak Romeni tinggal tahun 1960 dan diteruskan oleh keturunannya
- Bahwa yang tinggal di rumah kebon pala adalah pak Romen dan anaknya
- Bahwa saksi merupakan mantan keamanan di lingkungan rumah tersebut
- Bahwa saksi tidak pernah dimintakan surat keterangan untuk membuat sertipikat tanah
- Bahwa saksi kenal dengan nyonya sehung, abdul manaf
- Bahwa sepengetahuan saksi yang tinggal disana anak keturunannya namun yang ngontrak tidak tahu

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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 sepengetahuan saksi terdapat 6 kamar ditempati keturunannya, salah satu kamarnya ditempati orang yang mengontrak
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang menjadi sengketa antara pak sungkar dan pak sumarwan
- Bahwa tanah tersebut tadinya rumah namun menjadi petak-petak
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menempati rumah tersebut adalah adik-adiknya pak Sumarwan
- Saksi kenal dengan Ny. Sechun dan Pak Abdul Manaf;
- Saksi mengetahui bahwa Abdul Manaf mempunyai banyak tanah yang disewakan dilokasi kebon pala;
- Bahwa dilokasi tersebut ditempati oleh pak sumarwan dan keluarganya, Sebagian disewakan ke orang lain;
- Rumah itu telah dipetak-petak sebanyak kurang lebih di atas 5 petak, yang awalnya ada hanya ada satu yang ditempati oleh pak sumarwan
- Pak Rameni meninggal sekitar tahun 1980 an.
- Saksi subhan mengetahui bahwa Sebagian tanah tersebut telah dibeli oleh ramlah;
- Saksi tidak tahu yang mana lokasi tepat yang jadi sengketa;

2. Saksi Subhan, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui keturunan pak Romeni ada delapan
- Bahwa saksi mengetahui yang sudah meninggal ada tiga orang yaitu surjono
- Bahwa saksi mengetahui bu Romlah tinggal disana
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak tahu siapa yang punya tanah namun yang menempati pak Romlah
- Bahwa sepengetahuan saksi pak Romeni meninggal tahun 80an
- Sepengetahuan saksi sebagian dari tanah tersebut di beli Ramlah

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at, tanggal 01 Juli 2022, atas obyek sengketa yaitu bagian dari tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jln. Kebon Pala II Nomor 34, RT. 002, RW. 013, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Sertipikat Hak Milik Nompur 33, Surat Ukur Tanggal 20 Maret 1957

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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

Nomor 37 tertulis atas nama NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNKAR, Selanjutnya Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 Juli 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan tuntutan provisi yaitu memerintahkan agar Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah sengketa sampai adanya putusan perkara ini yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan apakah tuntutan provisionil Penggugat tersebut beralasan untuk dikabulkan tau tidak;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan provisionil haruslah memenuhi syarat diantaranya sebagai berikut yaitu:

- Gugatan/tuntutan provisionil harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- Gugatan/tuntutan provisionil harus mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- Gugatan/tuntutan provisionil tidak boleh menyangkt materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil tuntutan provisionil Penggugat, ternyata Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas mengenai tindakan sementara apa yang harus diputuskan, dan telah ternyata apa

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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)



yang diminta untuk diputuskan dalam provisionil tersebut sudah menyangkut materi pokok perkaranya, dengan demikian berdasarkan alasan pertimbangan tersebut, Majelis berpandangan bahwa tuntutan provisionil Penggugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat didalam jawabannya mengajukan eksepsi oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi tersebut lebih dahulu;

Menimbang, bahwa eksepsi adalah merupakan tangkisan yang diajukan Tergugat berkaitan dengan formalitas penyusunan surat gugatan, yang tidak berkaitan dengan pokok perkara, sehingga eksepsi tidak membutuhkan pembuktian dari para pihak;

Menimbang, bahwa surat gugatan menjadi dasar utama pemeriksaan perkara di persidangan oleh karenanya surat gugatan harus disusun dan diuraikan secara terang, jelas dan runtut sehingga sampai pada suatu kesimpulan yang nyata terhadap perbuatan hukum yang didalilkan dalam gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Error in Persona/Plurium litis consortium;
2. Eksepsi gugatan obscur Libel;

Menimbang, bahwa Selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi point ke-1 *error in persona*/Kurang pihak dengan alasan karena hanya Penggugat seorang yang menjadi pihak Penggugat padahal masih ada ahli waris lainnya dari Ny. Sechun binti Machfud bin Sungkar yang berjumlah 6 (enam) orang yang seharusnya bertindak selaku Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini menurut Majelis mengenai siapa pemilik obyek sengketa kurang tepat diajukan dalam eksepsi, karena hal tersebut sudah sangat terkait erat dengan pokok gugatan karena pokok gugatanlah yang fokus membahas tentang orang yang berhak atas obyek



sengketa, sehingga haruslah dibuktikan siapa-siapa yang berhak atas obyek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa dengan demikian terhadap eksepsi ini ditolak oleh Majelis;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai eksepsi point ke-2 gugatan *obscuur libel*, dimana Tergugat pada pokoknya menguraikan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena, Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan luas tanah yang menjadi obyek sengketa sehingga kepastian lokasi dan batas-batas yang menjadi obyek sengketa menjadi kabur, disamping itu Tergugat juga menyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, namun disalah satu dalil gugatan lainnya mengatakan bahwa sesuai dengan perjanjian lisan antara Romeni selaku pihak penyewa dengan Ny. Sechun binti Machfud bin Sungkar selaku pemilik menunjukkan gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan wanprestasi bukannya PMH;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat yang menjadi pokok permasalahan Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

19. Bahwa Penggugat bersama-sama dengan NAFISAH, NOER SUNGAR, ABDULLAH SUNGAR, FATWA ALUYA SUNGAR, dan JAMILAH adalah ahli waris sah satu-satunya dari NY. SYECHUN binti MACHFUD bin SUNGAR selaku pemilik tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Jln. Kebon Pala II Nomor 34, RT. 002, RW. 013, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.
20. Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut yang diperoleh NY. SYECHUN binti MACHFUD bin SUNGAR (almarhumah) secara hibah pada Tahun 1978. Demikian sebagaimana Akta HIBAH Nomor 10/1978/Tanah Abang tanggal 27 September 1978 yang dibuat dihadapan Mohamad Said Tadjoedin, Notaris di Jakarta.
21. Bahwa setelah memperoleh hibah tersebut, tanah dan bangunan rumah tersebut kemudian dibalik nama dan tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nompur 33, Surat Ukur Tanggal 20 Maret 1957 Nomor 37 tertulis atas

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNGKAR, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah dan bangunan rumah milik Pak Sugio

Sebelah Timur : Tanah dan bangunan rumah milik Pak Lukman Balsas

Sebelah Selatan : Masjid Nurul Yaqin

Sebelah Barat : Sungai Kecil dan Jln Kampung

22. Bahwa pada sekitar Tahun 1999, sebagian tanah pekarangan yang terletak di Jln. Kebon Pala II Nomor 34, RT. 002, RW. 013, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tersebut (tanah obyek sengketa) dahulu disewa oleh seorang bernama RAMENI (Orangtua Kandung Tergugat) yang kemudian oleh RAMENI telah didirikan bangunan semi permanen untuk tempat tinggal.

23. Bahwa sesuai perjanjian lisan antara RAMENI selaku pihak yang menyewa dengan NY. SYECHUN binti MACHFUD bin SUNGKAR selaku pemilik tanah, sewa menyewa tersebut tersebut bisa diperpanjang asalkan terdapat kesepakatan antara pemilik tanah dengan RAMENI selaku pihak yang menyewa.

24. Bahwa oleh karena tidak lama setelah masa sewa berjalan, RAMENI (Orangtua Kandung Tergugat) meninggal dunia, dan uang sewa tanah dimaksud sempat dibayarkan oleh kakak kandung Tergugat yang bernama RAMLAH yang juga menempati tanah sengketa bersama-sama dengan adik kandungnya bernama SUMARWAN/Tergugat.

25. Bahwa tidak lama kemudian RAMLAH juga meninggal dunia, dan setelah Ramlah meninggal dunia maka tanah dan bangunan dimaksud ditempati oleh Tergugat, akan tetapi sejak RAMLAH kakaknya tersebut meninggal dunia lebih dari 20 tahun yang lalu, Tergugat tidak pernah lagi membayar sewa.

26. Bahwa Penggugat bersama NY. NAFISAH Dkk. selaku ahli waris sah satu-satunya dari NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNGKAR telah memberikan toleransi hingga puluhan tahun kepada Tergugat dan keluarganya agar membayar uang sewa atau meninggalkan tanah obyek

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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)



sengketa, namun Tergugat tetap tidak mau dan tidak pernah membayar sewa atas tanah dimaksud.

27. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, serta mengingat bahwa para Penggugat bersama para ahli waris NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNGKAR sangat membutuhkan tanah dimaksud untuk keperluan keluarga, maka Penggugat telah berulang kali menyampaikan kepada Tergugat bahwa tanah sengketa sudah tidak disewakan lagi dan meminta secara baik-baik kepada Tergugat untuk meninggalkan tanah obyek sengketa dan menyerahkannya kembali kepada Penggugat dalam keadaan kosong, namun Tergugat menolak dengan tanpa alasan apapun.

Menimbang, bahwa dari uraian pokok gugatan diatas, maka diperoleh kesimpulan bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah tanah dan bangunan milik Penggugat yang diperoleh NY. SYECHUN binti MACHFUD bin SUNGKAR (almarhumah) secara hibah pada Tahun 1978 dan sudah dibalik nama atas nama dalam Sertipikat Hak Milik Nompur 33, Surat Ukur Tanggal 20 Maret 1957 Nomor 37 tertulis atas nama NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNGKAR, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah dan bangunan rumah milik Pak Sugio

Sebelah Timur : Tanah dan bangunan rumah milik Pak Lukman Balsas

Sebelah Selatan : Masjid Nurul Yaqin

Sebelah Barat : Sungai Kecil dan Jln Kampung

adalah milik Penggugat bersama NY. NAFISAH Dkk. selaku ahli waris sah satu-satunya dari NY. SYECHUN binti Machfud bin SUNGKAR yang disewakan kepada RAMENI yang kemudian dikuasai oleh RAMLAH yang juga menempati tanah sengketa bersama-sama dengan adik kandungnya bernama SUMARWAN/Tergugat hingga saat ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh dalil gugatan dan petitum gugatan telah ternyata didalam petitum tidak menguraikan dengan jelas dan tegas mengenai batas-batas tanah yang diminta untuk diputuskan, disamping itu pula antara dalil gugatan Penggugat mengenai batas-batas lokasi tanah antara uraian di dalam posita gugatan telah ternyata berbeda dengan

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta yang diperoleh dalam pemeriksaan setempat, dimana dalam pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa batas-batas tanah yang dikuasai oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah dan bangunan rumah milik Hindun;
- Sebelah Timur : Tanah dan bangunan rumah milik Lukman
- Sebelah Selatan : Tanah dan bangunan rumah milik Syafril Chaniago;
- Sebelah Barat : Jalan Umum

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa antara batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan *a quo* dengan batas-batas tanah setelah dilakukan pemeriksaan setempat ternyata berbeda, maka dengan mengacu pada putusan MARI Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 dengan pokok pertimbangan, *"dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah MARI, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima"*.

Menimbang, bahwa dengan merujuk pula pada Putusan MARI Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975, Putusan MARI Nomor 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 dan Putusan MARI Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, yang pada pokoknya memuat kaidah hukum, bahwa bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis sependapat dengan putusan tersebut diatas, karena jika letak, luas dan batas-batas tanah sengketa tidak jelas dan tegas disebutkan didalam gugatan baik di dalam posita maupun dalam petitum gugatan, maka akan menyulitkan untuk pelaksanaan isi putusan (*eksekusi*) sehingga putusan dapat berakibat putusan tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat obyek gugatan Penggugat dinyatakan kabur dan tidak jelas sehingga eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat *obscuur libel* beralasan untuk dikabulkan, dan tentang eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana dimaksud diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kabur dan tidak jelas maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak diterima;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mempersoalkan obyek yang sama dengan gugatan Konpensi sebagaimana tersebut diatas dan oleh karena gugatan konpensi dari Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur/*obscuur libel*, maka demikian pula dengan guatana rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi harus pula dinyatakan kabur/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka beralasan untuk menyatakan gugatan rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan Rekonpensi juga dinyatakan tidak diterima maka Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/Pasal 162 RBg; Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi;

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENS

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENS DAN REKONPENS

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.020.000,00 (dua juta dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin, tanggal 12 September 2022 oleh kami, Bintang AL.,S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Purwanto, S.H., M.H. dan Saptono Setiawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 7 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Titi Yulianti, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistim Informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Purwanto, S.H., M.H.

Bintang AL.,S.H.,M.H.

Saptono Setiawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Titi Yulianti., S.H.

Perincian biaya:

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 607/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya Pendaftaran	:Rp30.000,00
2. Biaya proses	:Rp150.000,00
3. Panggilan	:Rp800.000,00
4. PNBP	:Rp20.000,00
5. Meterai	:Rp10.000,00
6. Redaksi	:Rp10.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	<u>:Rp10.000,00</u>

JUMLAH Rp2.020.000,00

(dua juta dua puluh ribu rupiah rupiah)