



PUTUSAN
PERKARA NOMOR : 71 / PDT.G / 2006 / PN.SBY

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini didalam perkara antara : -----

Hj. EMMY KASTAMAN, Ibu rumah tangga, alamat Jl. Pengenal No. 4 Surabaya, Bubutan Kubu 43 Surabaya selanjutnya disebut
..... **PENGUGAT ;**

LAWAN

ELLY KISWANTY, WNI, swasta, alamat Kompleks Perumahan YKP Rungkut Kidul IV Blok G / 10 Surabaya, selanjutnya disebut
..... **TERGUGAT ;**

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Telah membaca surat-surat dalam buku perkara ; -----

Telah membaca surat-surat bukti dari kedua belah pihak ; -----

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dari para pihak ; -----

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pengugat dalam surat gugatannya tanggal 3-2-2006 Pengugat telah menggugat yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa, Pengugat berdasarkan Surat Pernyataan Hibah wasiat tanggal 19 Juli 1958 yang dibuat dan ditanda tangani oleh ARTIMOENAH bahwasanya Pengugat mendapatkan bagian tanah dan bangunan yang terletak di kampung Bubutan kulon Gg GNI No. 43 Surabaya dengan ukuran dan batas-batasnya menurut surat Pernyataan Hak Milik rumah tertanggal 8 Oktober 1951, terdaftar di Pamong Pradja Surabaya dibawah No. 1427 ; -----
2. Bahwa surat Pernyataan Hibah wasiat tersebut diberikan kepada Pengugat pada saat Pengugat berumur 23 tahun dan Pengugat mendapatkan bagian $\frac{1}{4}$ nya ; -----
3. Bahwa bagian Pengugat beserta adik-adik Pengugat telah diberikan bagian masing-masing dan tidak ada yang berkeberatan. ; -----
4. Bahwa Pengugat mempunyai 6 (enam) orang anak, yang saat ini tetap bersama dengan Pengugat adalah anak yang terakhir dan anak - anak yang

/ lain telah



- lain telah bertempat tinggal bersama keluarga mereka masing-masing ; -----
5. Bahwa Penggugat dan suami Penggugat mempunyai usaha Toko Cat guna menyediakan bahan baku Cat bagi Tukang cat mobil dan motor.; -----
 6. Bahwa Tergugat (anak Penggugat yang keempat) saat ini telah menikah dengan seorang Insinyur dan menjadi Dosen di ITS saat ini menempati sebagian Tanah dan bangunan milik Penggugat yang dipergunakan untuk usaha Wartel dan sembako ; -----
 7. Bahwa oleh karena usaha penggugat yang maju, maka penggugat berkeinginan untuk melebarkan lahan toko catnya, akan tetapi pada saat Penggugat meminta kepada tergugat untuk pindah karena Tergugat yang sudah hidup berkecukupan serta sudah menjadi tanggung jawab suaminya ternyata Tergugat menyatakan bangunan yang ditempatinya sebagai usaha sembako dan wartel berdasarkan SURAT IJIN PENEMPATAN yang ditandatangani oleh Penggugat sehingga Tergugat mempunyai hak untuk menempati / memiliki bangunan milik Penggugat ; -----
 8. Bahwa Penggugat yang merasa tidak pernah diminta persetujuan untuk memberikan SURAT IJIN PENEMPATAN pada akhirnya menyadari bahwasanya SURAT IJIN PENEMPATAN yang ditandatangani oleh Penggugat tersebut tentu diselipkan pada saat Tergugat meminta kepada Penggugat untuk menandatangani permohonan kredit di Bank Rakyat Indonesia ; -----
 9. Bahwa Penggugat yang mempunyai 6 (enam) orang anak menyadari bahwasanya SURAT IJIN PENEMPATAN yang dibawa oleh Tergugat adalah didasarkan pada ITIKAD TIDAK BAIK. dari Tergugat, maka Penggugat berdasarkan Surat Tertanggal 1 Pebruari 2006 mengirim Pencabutan SURAT IJIN PENEMPATAN TANAH DAN BANGUNAN untuk usaha Wartel dan sembako ; -----
 10. Bahwa Tergugat tentu saja tidak berkeinginan Surat ijin Penempatan Tanah dan bangunan yang dipergunakan untuk usaha Wartel dan sembako dicabut oleh Penggugat serta secara sukarela mengembalikan tanah dan bangunan tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata Penggugat mohon pembatalannya di Pengadilan Negeri ; -----

/ 11. Bahwa Tergugat



11. Bahwa Tergugat yang mempunyai itikad tidak baik dan bersikukuh untuk menempati tanah dan bangunan milik Penggugat, sedangkan Tergugat (anak keempat Penggugat) sudah menjadi tanggung jawab suaminya yang tetap berkeinginan menguasai tanah dan bangunan tersebut, maka perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan yang melawan hukum; -----
12. Bahwa akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, maka Penggugat sangat patut untuk mendapatkan ganti rugi baik materiil maupun imateriil dari Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dengan perincian terurai dibawah ini : -----
Materiil: -----
Tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat apabila disewakan setahun Penggugat akan menerima \pm Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan apabila diperhitungkan yang telah ditempati oleh Tergugat \pm 7 Tahun, maka seharusnya Tergugat memberikan kompensasi sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah); -----
Imateriil : -----
Hubungan Penggugat dengan anak-anak yang lain menjadi tegang karena seolah-olah Penggugat hanya menyayangi Tergugat yang sudah hidup berkecukupan dan mengabaikan anak yang lain, terlebih Penggugat dilaporkan oleh Tergugat di Polsek / Polres / Polwil padahal Penggugat sudah berusia 70 tahun, sehingga rumah tangga Penggugat menjadi tidak nyaman , hal tersebut apabila dihitung dengan uang adalah setara sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah); -----
13. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat, maka Penggugat juga memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ; -----
14. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat idak sia-sia apabila dikabulkan nantinya mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan

/ sita jaminan atas



sita Jaminan atas barang baik bergerak dan tidak bergerak tempat tinggal
Tergugat berupa: -----

1. Tanah dan bangunan tempat tinggal Tergugat Komplek Perumahan YKP
Rungkut Kidul IV Blok G/10, Surabaya ; -----
2. Harta yang diyakini milik Tergugat I yang diketahui dikemudian hari ; --
15. Bahwa gugatan penggugat ini didasarkan pada surat-surat yang mempunyai
nilai pembuktian yang sah. oleh karenanya sesuai dengan ketentuan yang
tercantum dalam pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan dalam
perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding,
kasasi ataupun perlawanan ; -----

Berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut diatas mohon kiranya Yth. Bapak Ketua
Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya
memberikan putusan sebagai berikut; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN
HUKUM ; -----
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita
Pengadilan Negeri Surabaya terhadap harta mtlik tergugat I berupa : ---- ----
1. Tanah dan bangunan tempat tinggal Tergugat Komplek Perumahan YKP
Rungkut Kidul IV Blok G/10, Surabaya ; -----
2. Harta yang diyakini milik Tergugat I yang diketahui dikemudian hari; ---
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian baik materiil maupun
imateriil kepada para Penggugat dengan rincian : -----

Materiil : -----

Tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat apabila disewakan setahun
Penggugat akan menerima \pm Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan apabila
diperhitungkan yang telah ditempati oleh Tergugat \pm 7 Tahun, maka
seharusnya Tergugat memberikan kompensasi sewa kepada Penggugat
sebesar Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) ; -----

Imateriil : -----

/ Hubungan Penggugat



Hubungan Penggugat dengan anak-anak yang lain menjadi tegang karena seolah-olah Penggugat hanya menyayangi Tergugat yang sudah hidup berkecukupan dan mengabaikan anak yang lain terlebih Penggugat dilaporkan oleh Tergugat di Polsek / Polres / Polwil padahal Penggugat sudah berusia 70 tahun, sehingga rumah tangga Penggugat menjadi tidak nyaman hal tersebut apabila dihitung dengan uang adalah setara sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ; -----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ; -----
6. Menyatakan Surat izin Penempatan tanah dan bangunan yang ditandatangani oleh Penggugat dan dipergunakan untuk usaha wartel dan sembako oleh Tergugat mengandung cacat hukum dan atau mengandung cacat kehendak. oleh karenanya patut untuk dinyatakan batal demi hukum ; -----
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding dan atau perlawanan tanpa tanggungan ; -----
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum ; ----
Atau ; Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk kepentingan Penggugat hadir kuasanya Budi Heryanto, SH berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Maret 2006, sedangkan untuk kepentingan Tergugat hadir kuasanya SUDIYONO, SH. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Januari 2006 kemudian oleh Hakim Ketua Majelis diusahakan perdamaian diantara mereka dengan menetapkan Hakim mediator Pengadilan Negeri Surabaya akan tetapi tidak berhasil, lalu pemeriksaan perkara dimulai dengan membaca surat-surat yang isinya tetap di pertahankan oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Pengugat tersebut telah mengajukan Jawaban disertai gugatan Rekonpensi tanggal 17 Mei 2006 : -----
DALAM KONPENSI ; -----

1. Bahwa, TIDAK BENAR, KARENANYA TERGUGAT SECARA TEGAS MENOLAK SELURUH DALILL GUGATAN PENGGUGAT, kecuali

/ yang tidak



- yang tidak bertentangan dengan dalil Jawaban Tergugat dan secara tegas diakui kebenarannya dimuka persidangan.; -----
2. Bahwa, MOHON DICATAT, Penggugat dimuka persidangan secara tegas telah mengakui bahwa tanah obyek sengketa ADALAH TANAH PARTICULIR MILIK YAYASAN GEDUNG NASIONAL (NDONESIA, BUKAN TANAH MILIK PENGGUGAT.; -----
 3. Bahwa, karena tanah obyek sengketa termasuk di dalamnya tanah dan rumah Penggugat di Jl. Bubutan Kulon No. 43, Surabaya adalah Tanah Hak Milik Yayasan Gedung Nasional Indonesia (Tanah milik Pemkot), maka keberadaan Penggugat diatas tanah tersebut adalah berstatus sebagai Penyewa dengan Hak sewa, karenanya harus dipertanyakan Apakah Penggugat sebagai Penyewa telah melaksanakan Kewajibannya Membayar Uang Sewa kepada Yayasan GNI atau kepada Pemkot ? ; -----
 4. Bahwa, DEMIKIAN PULA MOHON DICATAT, Penggugat dimuka persidangan secara tegas telah mengakui, bahwa keberadaan Penggugat diatas tanah milik Yayasan Gedung Nasional Indonesia, adalah berdasarkan Surat Pernyataan Hibah Wasiat tanggal 19 Juli 1958 yang merujuk kepada Surat Pernyataan Hak Milik Rumah tanggal 8 Oktober 1951.; -----
 5. Bahwa, MOHON DICATAT, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Hak Milik Rumah tanggal 8 Oktober 1951, secara tegas dinyatakan : -----
“... bahwa sebuah rumah beratap genting, berdinding gedeg dengan ukuran panjang kira-kira 30 meter dan lebar 5 meter, terletak diatas tanah Particulir kepunyaan Gedung Nasional Indonesia di perceel Bubutan Gang GNI No. 43, Surabaya, dengan batas-batasnya sebagai berikut: -----
 - Sebelah Utara : Rumahnya Pak Mardjan dan Jalan Kampung Bubutan Gang GNI ; -----
 - Sebelah Selatan : Sekolah Ra'yat Jl. R. Saleh. ; -----
 - Sebelah Timur : Rumahnya Sdr. Nitiredjo ; -----
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong.; -----
 6. Bahwa, MOHON DICATAT, bangunan toko milik Tergugat yang menjadi Obyek sengketa didirikan oleh Tergugat diatas TANAH KOSONG

/ (FASILITAS UMUM)

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)



(FASILITAS UMUM) yang merupakan batas Sebelah Barat tanah Hak Sewa Penggugat DAN TIDAK TERMASUK HAK SEWA DARI PENGGUGAT SEBAGAIMANA SURAT PERNYATAAN HAK MILIK RUMAH TANGGAL 8 OKTOBER 1951.; -----

7. Bahwa, karena toko milik Tergugat didirikan diatas tanah kosong milik Yayasan GNI (Pemkot) yang dulunya merupakan Fasilitas Umum, maka TIDAK PERLU MEMINTA IJIN KEPADA PENGGUGAT YANG JELAS-JELAS BUKAN PEMILIK ATAS TANAH TERSEBUT.; -----
 8. Bahwa, MOHON DICATAT, bahwa bangunan toko yang menjadi Obyek Sengketa adalah milik Tergugat, karena dibangun dan didirikan oleh Tergugat atas biaya sendiri dari Tergugat dan BUKAN MILIK PENGGUGAT.; -----
 9. Bahwa, dengan demikian Surat Ijin Penempatan yang dimaksud / dijadikan Obyek Sengketa oleh Penggugat jika benar adanya - Quad Non -, adalah Cacat Hukum, karena telah terjadi Dwaling (Kekhofafan) didalamnya, sehingga harus dinyatakan Batal Demi Hukum atau setidaknya harus dibatalkan.; -----
 10. Bahwa, karena toko milik Tergugat tersebut didirikan atas biaya Tergugat sendiri dan didirikan diatas tanah kosong milik Yayasan Gedung Nasional Indonesia yang dulunya bekas fasilitas umum dan bukan merupakan bagian tanah dari Hak Sewa Penggugat, maka perbuatan Tergugat untuk membangun, mendirikan dan menempati toko milik Tergugat tersebut, BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, karenanya terhadap dalil Penggugat point 11 posita, haruslah ditolak.; -----
 11. Bahwa, karena dalil pokok gugatan Penggugat mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat TIDAK TERBUKTI DAN DITOLAK, maka dalil-dalil Penggugat lainnya yang tidak lain dan tidak bukan hanya sebagai dalil pelengkap terhadap dalil pokok tersebut, seperti Ganti Rugi, Uang Paksa, Sita Jaminan dan Putusan Serta Merta, JUGA HARUS DITOLAK UNTUK SELURUHNYA TANPA KECUALI ; -----
- DALAM REKONPENSI ; -----

/ 1. Bahwa, dalam



1. Bahwa, dalam reconpensi ini, Penggugat Konpensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Reconpensi dan Tergugat Konpensi sebagai Penggugat Reconpensi.; -----
2. Bahwa, terhadap apa yang telah terurai dalam Konpensi diatas, mohon dianggap sebagai telah terurai kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam reconpensi ini.; -----
3. Bahwa, Penggugat Reconpensi adalah pemilik sah satu-satunya atas Obyek Sengketa berupa sebuah Bangunan Toko UD Adi Kusuma, berdiri diatas tanah Particulir milik Yayasan Gedung Nasional Indonesia seluas / dengan ukuran 3,5 M x 4 M, terletak di Jl. Pengenal No, 4, Surabaya dengan batas-batas : -----
 - Sebetah Utara : Rumah Bapak Manap (Jl. Bubutan Kulon No. 45)
 - Sebelah Timur : Rumah Emmy Kastaman (Jl. Bubutan Kulon No. 43); -----
 - Sebelah Selatan : Toko Cat Emka ; -----
 - Sebelah Barat : Jl. Pengenal ; -----
4. Bahwa, toko milik Penggugat Reconpensi bergerak dalam bidang Penjualan Kebutuhan sehari-hari, sembako, Minuman Kemasan berbagai merk dan berbagai Product, obat-obatan, alat-alat tulis, alat-alat listrik, dan Jasa Warung Telekomunikasi.; -----
5. Bahwa, pada tanggal 16 September 2005, Toko Adi Kusuma milik Penggugat Reconpensi tersebut, telah ditutup secara paksa dan secara melawan hukum oleh Tergugat Reconpensi, dan setiap kali Penggugat Reconpensi selaku Pemilik Toko mau membukanya selalu dihalang-halangi oleh Tergugat Reconpensi dengan berbagai cara, sehingga Penggugat Reconpensi selaku Pemilik Toko Adi Kusuma tidak dapat lagi menjalankan usahanya.; -----
6. Bahwa, sebagai akibat perbuatan Tergugat Reconpensi tersebut, Penggugat Reconpensi mengalami kerugian sebagai berikut: -----
 - Kerugian Materiil, meliputi : -----
 - Hilangnya Keuntungan dari Omzet Penjualan setiap harinya, meliputi : -----

/ ➤ Omzet penjualan



- Omzet Penjualan Toko, sebesar Rp. 1.300.000,- ;
 - Omzet Penjualan Minuman berbagai Produk, sebesar Rp. 400.000,-;
 - Omzet Penjualan Minuman Dingin berbagai Merk, sebesar Rp. 200.000,-;
 - Jasa Layanan Wartel, sebesar Rp. 200.000,-;
 - Total Pendapatan setiap hari, sebesar Rp. 2.100.000,- -
 - Total Kerugian sejak tanggal 16 September 2005 sampai dengan bulan April 2006, sebesar 210 hari x Rp. 2.100.000,- = Rp. 441.000.000,-
 - Kerusakan Barang Dagangan, sebesar Rp. 50.000.000,-
 - Kerusakan Barang Inventaris, berupa : -----
 - Seperangkat Komputer Wartel, sebesar Rp. 3.500.000,-
 - Mesin Cash Register, sebesar Rp. 3.000.000,-
 - Pembayaran Listrik setiap bulannya,
 - @ Rp. 250.000 x 7 Rp. 1.750.000,-
 - Pembayaran Jaminan sebagai Operator Wartel,
 - 7 x Rp. 100.000 Rp. 700.000,-
 - Pembayaran Abonemen Telp. No. (031) 5327867
 - @ Rp. 50.000,- x 7 Rp. 350.000,-
 - Pembayaran Kost untuk Karyawan selama 5 bulan
 - @ Rp. 100.000,- Rp. 500.000,-
 - Bayar Gaji Karyawan selama masa tunggu
 - 7 x Rp. 400.000,- Rp. 2.800.000,-
 - Total Kerugian Materiil, sebesar Rp. 503.600.000,- ; --
 - Kerugian Immateriil, sebesar Rp. 500.000.000,- ; ---
7. Bahwa, karenanya Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 1.003.600.000,- kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan kontan , selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari sejak putusan ini dijatuhkan.; -----
8. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakan isi putusan ini secara sempurna, maka sangat beralasan jika kepada Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari kelambatan dalam melaksanakan isi putusan ini.; -----
9. Bahwa, untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonpensi tidak sia - sia

/ belaka, dan



belaka, dan adanya kekhawatiran Tergugat Rekonsensi mengalihkan segala harta kekayaannya selama proses perkara ini berjalan, maka sangat beralasan jika terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonsensi baik harta bergerak maupun tidak bergerak, diletakkan Sita Jaminan terlebih dahulu, khususnya harta kekayaan berupa : Rumah di Jl Bubutan Kulon No. 43, Surabaya. Toko Cat EMKA beserta isinya, terletak di Jl. Pengenal No. 4-A, Surabaya.; -----

10. Bahwa, untuk mencegah terjadinya kerugian yang berkelanjutan sebagai akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut, maka sangat beralasan jika Penggugat Rekonsensi mohon agar dikeluarkan putusan Provisionil berupa pembukaan kembali Toko Adi Kusuma milik Penggugat Rekonsensi.; -----

11. Bahwa, karena gugatan rekonsensi ini didasarkan kepada bukti-bukti yang otentik, iuga menyangkut masalah ganti rugi agar tidak berlarut-larut dalam penyelesaiannya, maka sangat beralasan jika isi putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) sekalipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi.; -----

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas, Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonsensi mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut: -----

DALAM PROVISI ; -----

Memerintahkan kepada Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya untuk membuka kembali Toko Adi Kusuma milik Penggugat - Pemohon. ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

DALAM KONPENSI : -----

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

DALAM REKONPENSI : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan sebelumnya ; -----
3. Menyatakan Penggugat Rekonsensi adalah Pemilik sah satu-satunya atas Obyek Sengketa berupa sebuah Bangunan Toko UD. Adi Kusuma, dengan

/ ukuran



ukuran 3,5 M x 4 M, berdiri diatas tanah Particulir milik Yayasan Gedung Nasional Indonesia setempat dikenal dan terletak di Jl. Pengenal No. 4, Surabaya dengan batas-batas -----

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Manap (Jl. Bubutan Kulon No. 45)
- Sebelah Timur : Rumah Emmy Kastaman (Jl. Bubutan Kulon No. 43) ; -----
- Sebelah Selatan : Toko Cat Emka ; -----
- Sebelah Barat : Jl. Pengenal ; -----

4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan hukum ; -----

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Kerugian baik Materiil maupun Immateriil yang diderita oleh Penggugat - Pemohon, sebesar Rp.1.003.600.000,- dengan perincian sebagai berikut: -----

Kerugian Materiil, meliputi : -----

Hilangnya Keuntungan dari Omzet Penjualan setiap harinya, meliputi : -----

- Omzet Penjualan Toko, sebesar Rp.1.300.000,- ;
- Omzet Penjualan Minuman berbagai Produk, sebesar Rp. 400.000,-;
- Omzet Penjualan Minuman Dingin berbagai Merk, sebesar Rp. 200.000,-;
- Jasa Layanan Wartel, sebesar Rp. 200.000,-;

Total Pendapatan setiap hari, sebesar Rp.2.100.000,- -

Total Kerugian sejak tanggal 16 September 2005 sampai dengan bulan April 2006, sebesar 210 hari x Rp. 2.100.000,- = Rp.441.000.000,-

Kerusakan Barang Dagangan, sebesar Rp. 50.000.000,-

Kerusakan Barang Inventaris, berupa : -----

- Seperangkat Komputer Wartel, sebesar Rp. 3.500.000,-
- Mesin Cash Register, sebesar Rp. 3.000.000,-

Pembayaran Listrik setiap bulannya,

@ Rp. 250.000 x 7 Rp. 1.750.000,-

Pembayaran Jaminan sebagai Operator Wartel,

7 x Rp. 100.000 Rp. 700.000,-

Pembayaran Abonemen Telp. No. (031) 5327867

@ Rp. 50.000,- x 7 Rp. 350.000,-

/ Pembayaran Kost



Pembayaran Kost untuk Karyawan selama 5 bulan

@ Rp. 100.000,- Rp. 500.000,-

Bayar Gaji Karyawan selama masa tunggu

7 x Rp. 400.000,- Rp. 2.800.000,-

Total Kerugian Materiil, sebesar Rp. 503.600.000,- ; --

Kerugian Immateriil, sebesar Rp. 500.000.000,- ; ---

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- setiap hari kelambatan dalam melaksanakan isi putusan ini.; -----

7. Menyatakan isi putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) sekalipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi ;

DALAM KONPENSI / REKONPENSI ; -----

Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.; -----

Dan atau, ; -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex Aequo et Bono).; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban dan gugatan Rekonpensi dari Tergugat tersebut, maka Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 24 Mei 2006 : -----

DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI) ; -----

1. Bahwa Penggugat menolak dalil jawaban Tergugat No. 2 dan 3, bahwasanya penggugat tidak pernah mendalilkan sebagaimana yang disampaikan Tergugat, sehingga Tergugatlah mestinya yang membantah / mendalilkan dan membuktikannya, karena faktanya jelas : -----

- Sejak 24 Januari 1968 sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 22 September 1970 telah dinyatakan menjadi tanah Negara, SEHINGGA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH No. 32 tahun 1979 Penggugatlah yang berhak atas tanah yang saat ini dikuasai berdasarkan DALIL GUGATAN No. 1 ; -----
- Sejak tanggal 5 November 1980 telah dilakukan Pemurihan ijin bangunan ; -----

/ 2. Bahwa Penggugat



2. Bahwa penggugat menolak dalil jawaban Tergugat No. 4 s/d dan No. 8, bahwasanya Tergugat mendalilkan; -----
- Keberadaan Penggugat diatas Tanah Yayasan GNI ; -----
 - Batas-batasnya : -----
 - Obyek sengketa didirikan diatas tanah kosong ; -----
 - Toko / obyek sengketa bukan milik Penggugat ; -----
 - Tergugat membangun obyek sengketa ; -----
- Oleh karena Tergugat mendalilkan, maka Tergugat dibebani untuk membuktikan dalilnya tersebut, karena jelas Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan -----
- Sejak 24 Januari 1968 sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 22 September 1970 telah dinyatakan menjadi tanah Negara, SEHINGGA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH No. 32 tahun 1979 Penggugatlah yang berhak atas tanah yang saat ini dikuasai berdasarkan DALIL GUGATAN No. 1 ; -----
 - Sejak tanggal 5 November 1980 telah dilakukan Pemutihan ijin bangunan ; -----
3. Bahwa jawaban Tergugat No. 9 yang menyatakan SURAT IJIN PENEMPATAN ADALAH CACAT HUKUM. dengan demikian dalil gugatan Penggugat No. 7 s/d No. 11 terbukti dengan adanya Pengakuan tersebut, karena pengakuan adalah bukti yang sempurna ; -----
4. Bahwa penggugat menolak dalil jawaban Tergugat No. 10 dan No. 11, bahwasanya dalil gugatan Penggugat No. 7 s/d No. 11 terbukti dengan adanya Pengakuan pada jawaban Tergugat No. 9 tersebut, karena pengakuan adalah bukti yang sempurna. karena faktanya : -- -----
- Penggugat Mendalilkan Penguasaan Tanah berdasarkan Hibah sebagaimana dalil gugatan No. 1 ; -----
 - Sejak 24 Januari 1968 sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 22 September 1970 telah dinyatakan menjadi tanah Negara, SEHINGGA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH No. 32 tahun 1979 Penggugatlah yang berhak atas tanah yang saat ini dikuasai berdasarkan DALIL GUGATAN No. 1 ; -----

/ ➤ Sejak tanggal



- Sejak tanggal 5 November 1980 telah dilakukan Pemutihan ijin bangunan ; -----

DALAM REKONVENSI : -----

5. Bahwa apa yang teruang dalam pokok perkara / konvensi mohon dianggap terulang dalam Rekonvensi ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan menolak seluruh dalil penggugat Rekonvensi terlebih lagi apabila Penggugat Rekonvensi tidak memberikan Kuasa untuk menggugat Rekonvensi ; -----
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi menolak dalil Penggugat Rekonvensi No. 3 dan 4, bahwasanya Penggugat Rekonvensi mendalilkan obyek sengketa berdiri ditas tanah Yayasan GNI Untuk itu Penggugat Rekonvensi dibebani untuk membuktikannya, karena Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan bahwasanya -----
- Tergugat Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi mendalilkan Penguasaan Tanah berdasarkan Hibah sebagaimana balil gugatan No.1 ; -
- Sejak 24 Januari 1968 sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 22 September 1970 telah dinyatakan menjadi tanah Negara, SEHINGGA SESUAI bENGAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH No. 32 tahun 1979 Penggugatlah yang berhak atas tanah yang saat ini dikuasai berdasarkan DALIL GUGATAN No. 1 ; -----
- Sejak tanggal 5 November 1980 telah dilakukan Pemutihan ijin bangunan Sehingga dalil Penggugat Rekonvensi jelas mengada-ada dan patut untuk ditolak ; -----
7. Bahwa Tergugat Rekonvensi menolak dalil Penggugat Rekonvensi No. 5 dan 6, bahwasanya ; -----
- Tergugat Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi mendalilkan Penguasaan Tanah berdasarkan Hibah sebagaimana Dalil gugatan No.1; -
- Sejak 24 Januari 1968 sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 22 September 1970 telah dinyatakan menjadi tanah Negara, SEHINGGA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH No. 32 tahun 1979 Penggugatlah yang berhak atas tanah

/ yang saat

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 saat ini dikuasai berdasarkan DALIL GUGATAN No. 1 ; -----

- Sejak tanggal 5 November 1980 telah dilakukan Pemutihan ijin bangunan ; -----
- Bahwa Penggugat Rekonvensi menginginkan menguasai lahan Tergugat Rekonvensi dengan cara licik, yakni pada saat menguruskan kredit di BRI Tergugat Rekonvensi diminta untuk tanda tangan dan ternyata didalamnya tidak diketahui ada SURAT IJIN PENEMPATAN ; -----
- Bahwa pada saat diminta Penggugat Rekonvensi agar diselesaikan di Pengadilan ; -----
- Bahwa Tergugat Rekonvensi memberikan Peringatan bahwa tanah tersebut akan dipergunakan anak yang lain, apabila Penggugat Rekonvensi tidak mau membayar sewa sesuai kesepakatan keluarga dimana Penggugat Rekonvensi pada saat itu juga ikut hadir ; -----
- Bahwa sewa lahan yang diminta Tergugat Rekonvensi adalah wajar apabila memperhatikan dalil Penggugat Rekonvensi bahwasanya omsetnya satu hari Rp.2.100.000,- ; -----
- Bahwa adalah wajar apabila Tergugat Rekonvensi meminta agar Penggugat Rekonvensi untuk menyewa Rp. 3.000.000,- satu tahunnya Oleh karena Tergugat Rekonvensi telah mengundang MUSPIKA yang saat itu hadir, Penggugat Rekonvensi saat itu juga hadir dan mendengarkan arahan MUSPIKA. akan tetapi Penggugat Rekonvensi tidak mendengarkan. Sehingga Tergugat Rekonvensi memasukkan barang-barang dalam kardus serta mendata adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum Demikian pula Penggugat Rekonvensi harus membuktikan dalam persidangan ini atas dalil kerusakan barang berupa Komputer dan Cash Register yang tidak pernah disentuh dan dipergunakan Tergugat Rekonvensi, sehingga jelas dalil tersebut mengada-ada dan patut untuk dikesampingkan ; -----

8. Bahwa Tergugat Rekonvensi menolak dalil Penggugat Rekonvensi No. 7 s/d 11. bahwasanya Tergugat Rekonvensi melakukan tindakan pengamanan diwilayah haknya. sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum,

/ sehingga tuntutan



sehingga tuntutan ganti rugi, dwangsom maupun sita jaminan patut untuk ditolak dan dikesampingkan, karena sangat jelas DALAM K.ONPENSI Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi telah mengakui adanya Surat Ijin Penempatan yang cacat hukum, ; -----

Berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut diatas mohon kiranya Yth.Majelis Hakim pemeriksa perkara selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut -----

DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI) ; -----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. ; -----
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

DALAM REKONPENSI : -----

- Menolak gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya. ; ---
- Menghukum Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, maka Tergugat telah mengajukan Duplik tertulis tertanggal 7 Juni 2006 yang pada pokoknya tetap pada Jawabannya tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa : ; -----

1. Foto copy Surat Pernyataan hibah wasiat tanggal 19 Juli 1958 (bukti P-1) ; --
2. Foto copy Surat Pernyataan tentang hak milik rumah tanggal 5-10-1951 (bukti P.I-2) ; -----
3. Foto copy Surat Pernyataan tentang hak milik rumah tanggal 8-2-1953 (bukti P.I-3) ; -----
4. Foto copy Surat BPN No. 520.1350.1.9726 tanggal 11-8-1992 (bukti P-2) ; -
5. Foto copy Surat Pengawasan Bangunan Rumah, Pemutihan tanggal 6-2-1989 (bukti P-3) ; -----
6. Foto copy Pembayaran Pajak Bumi dan bangunan (bukti P-4) ; -----
7. Foto copy Berita Acara Pemeriksaan Polisi dengan tersangka Emmy Kastaman (bukti P-5) ; -----

/ 8. Foto copy Pernyataan



8. Foto copy Pernyataan Penggugat atas penempatan toko / sebagai Rumah Penggugat (bukti P-6) ; -----
9. Foto copy Putusan Pengadilan Agama 2097/Pdt.G/05/PA.Sby tanggal 5 Juni 2006 atas nama Anik lawan Emmy Kastaman (bukti P-7) ; -----
- Disamping alat bukti surat tersebut, juga Penggugat mengajukan orang saksi masing-masing adalah : -----
- Saksi Penggugat : -----
1. ERNIE ASTUTI Menerangkan sebagai berikut : -----
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ; -----
 - Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah bagian dari tanah / rumah ibu saksi yang lokasinya di Jl. Pengenal No. 4 Surabaya ; -----
 - Bahwa Penggugat mempunyai 7 orang anak, yaitu Saksi, Tomo (sekarang tinggal di Jakarta), Eli, Edyono, Endrianto dan Erwanto, satu orang lagi sudah meninggal dunia ; -----
 - Bahwa Tergugat adalah anak ke 4 dari Penggugat ; -----
 - Bahwa yang membangun obyek sengketa adalah ayah saksi (Bapak Kastaman) sebelum tahun 1970 ; -----
 - Bahwa sebelum dibangun, tanah yang menjadi obyek sengketa adalah tanah kosong, kemudian dibangun oleh ayah saksi untuk kamar dan kemudian menjadi garasi mobil ; -----
 - Bahwa bangunan tersebut tidak ada perubahan, hanya karena dipakai Tergugat untuk berdagang, maka bangunan tersebut diberi pintu besi dan lantainya dijadikan rata ; -----
 - Bahwa Tergugat menggunakan obyek sengketa pada tahun 1998 / 1999 sebagai usaha wartel dan kini menjadi toko, sewaktu saksi mengikuti suami tugas di Bandung ; -----
 - Bahwa tanah tersebut, asalnya dari hibah nenek saksi, untuk ibu saksi dan saudara-saudaranya, sedangkan untuk panjangnya tanah tersebut kira-kira 30 meter, yang kemudian diatas namakan ibu saksi, karena memang milik / haknya ibu saksi ; -----

/ - Bahwa semua -----

Disclaimer

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



- Bahwa semua anak-anak Penggugat, mempunyai rumah sendiri-sendiri, dan tidak tinggal bersama dengan Penggugat, kecuali anak yang bungsu ikut dengan Penggugat, bahkan Tergugat mempunyai 3 rumah ; -----
 - Bahwa oleh karena ada salah satu keluarga saksi yang mendapatkan PHK dari pekerjaannya, Penggugat bermaksud menjadikan toko tersebut bisa dijadikan keluarga saksi yang kena PHK untuk mencari nafkah, karena Tergugat yang selama ini menempati toko tersebut sudah sukses, tetapi Tergugat tidak mau ; -----
 - Bahwa batas-batas toko tersebut adalah : -----
 - Sebelah Utara : Rumah P. Marjen, dan Jl. Kampung Bubutan Gg GNI ; -----
 - Sebelah Timur : rumah Nitiharjo ; -----
 - Sebelah Selatan : Sekolah SD Jl. Raden Saleh ; -----
 - Sebelah Barat : tanah kosong ; -----
2. FATKUR YAMAN, Menerangkan sebagai berikut : -----
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan Penggugat dan Tergugat, yaitu bekas garasi yang dijadikan Wartel dan toko oleh Tergugat ; -----
 - Bahwa tanah tersebut asalnya dari hibah dari ibu saksi, yaitu untuk Penggugat, saksi dan Isnaini, sedangkan Penggugat mendapat bagian yang ada sumurnya ; -----
 - Bahwa toko tersebut tidak pernah dibeli Tergugat dari Penggugat, dan sekarang Penggugat mempunyai keinginan agar toko tersebut dikelola oleh anaknya yang terkena PHK, mengingat Tergugat yang selama ini mengelola toko tersebut sudah sukses, mempunyai 3 rumah, tetapi Tergugat tidak mau, maunya menempati terus untuk usahanya dan disuruh menyewa juga tidak mau ; -----
 - Bahwa yang mengasuh dan membesarkan Tergugat adalah Penggugat ; -
 - Bahwa tanah tersebut dalunya adalah tanah negara ; -----
 - Bahwa yang membangun tanah tersebut adalah Kastaman (suami Penggugat) ; -----
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar Surat Ijin Penempatan ; -----

/ - Bahwa saksi



- Bahwa saksi lahir pada tahun 1942, dan hibah tersebut dilakukan pada tahun 1958 ; -----
- Bahwa saksi membenarkan surat hibah tersebut beserta batas-batas yang ada pada surat hibah tersebut ; -----

Menimbang, bahwa Dalam rangka menunjukkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti Surat terdiri dari : -----

1. Foto Copy Surat izin usaha perdagangan No.510/133/402.4.12/2002 nama Perusahaan UD.ADI KUSUMA Pemilik ELLY KISWANTI (bukti T-1) ; --
2. Foto Copy Tanda Daftar Perusahaan-perusahaan Perorangan Tanggal 20 Juni 2002 Nama Perusahaan ADI KUSUMA Pemilik ELLY KISWANTI (Bukti T-2) ; -----
3. Foto Copy Perjanjian kerja sama antara PT.TELKOMSEL Tbk. Dengan UD.ADI KUSUMA Tentang penyelesaian Warning Telekomunikasi No... 815/HK.810/RE 5-102/SBB/2003 (bukti T-3) ; -----
4. Foto Copy Surat Pernyataan Hak Milik Rumah Tanggal 7 Januari 1958 (bukti T-4) ; -----

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : -----

Saksi Tergugat : -----

1 : SOEKRISNO, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut: -----

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, yaitu tanah kosong yang ada sumur dan kamar mandinya, kemudian diatas tanah kosong tersebut dibangun wartel, yang ditempati oleh Tergugat, yang membangun bangunan tersebut adalah Pak Kastaman (suami Penggugat) dan saksi hadir waktu selamatan atas berdirinya bangunan tersebut ; -----
- Bahwa Tergugat mempunyai Ijin Penempatan atas persetujuan Penggugat ; -----
- Bahwa dulunya di tanah tersebut ada sumur, yang diperuntukkan warga sekitar, dan saksi tinggal dan lahir di daerah itu ; -----

/ - Bahwa sekarang -----



- Bahwa sekarang sumur tersebut sudah tidak ada, dan dipakai wartel ; ----
- Bahwa atas penutupan sumur tersebut, tidak ada warga sekitar yang keberatan ; -----

2 : SUKUR, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengetahui masalah Penggugat dan Tergugat, yaitu tentang tanah kosong yang ada sumurnya, disamping sumur tersebut ada bangunan ; -----
- Bahwa bangunan tersebut kemudian dijadikan wartel oleh Penggugat yang ditempati Tergugat ; -----
- Bahwa bangunan tersebut yang membangun adalah Pak Kastaman (suami Penggugat) ; -----
- Bahwa Tergugat mempunyai Ijin Penempatan Bangunan ; -----
- Bahwa Tergugat menempati bangunan tersebut atas seijin dan sepengetahuan Penggugat ; -----
- Bahwa sumur yang ada di tanah tersebut, dipergunakan 7 warga setempat ; -----
- Bahwa tidak ada warga yang keberatan atas penutupan sumur tersebut, karena kepentingan pembangunan bangunan / wartel tersebut ; -----

Menimbang, bahwa untuk memastikan pengetahuan Majelis Hakim tentang tanah sengketa Majelis Hakim telah mengadakan Sidang di Tempat Kejadian Perkara ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan tertulis dan mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

/ - Bahwa Penggugat



- Bahwa Penggugat mempunyai 6 (enam) orang anak, anak pertama sampai ke 5 telah bertempat tinggal bersama keluarganya masing-masing sedangkan anak yang terakhir tetap tinggal bersama Penggugat ; -----
- Bahwa Penggugat memiliki tanah dan bangunan di kampung Bubutan Kulon gang GNI No. 43 Surabaya dan sebagian tanah dan bangunan tersebut ditempati di gunakan usaha wartel dan sembako oleh Tergugat (sebagai anak ke 4 dari Penggugat) ; -----
- Bahwa Penggugat dari suami Penggugat ingin melebarkan lahan toko cat minta kepada Tergugat untuk pindah karena Tergugat sudah hidup berkecukupan suaminya insinyur yang menjadi Dosen ITS tapi Tergugat tidak mau pindah dengan dalih berdasarkan surat ijin Penempatan dari Penggugat sehingga Tergugat mempunyai hak untuk menempati ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam surat Jawabannya menyangkal dengan dalil sebagai berikut : -----

- Bahwa tanah obyek sengketa termasuk di dalamnya tanah dan bangunan rumah Penggugat adalah tanah milik yayasan gedung nasional indonesia tanah milik Pemkot. ; -----
- Bahwa bangunan toko milik Tergugat didirikan oleh Tergugat atas biaya Tergugat diatas tanah kosong disebelah barat tanah sewa Penggugat maka Tergugat tidak perlu meminta ijin kepada Penggugat yang bukan pemilik atas tanah tersebut ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menyangkal dalil gugatan Penggugat maka Penggugatlah yang lebih dulu harus membuktikan dalil gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa dalam rangka meneguhkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat terdiri dari bukti P-1 sampai dengan P-7 serta 2 orang saksi, sedangkan Tergugat dalam rangka meneguhkan dalil bantahannya telah pula mengajukan alat bukti surat yaitu bukti T-1 sampai dengan T1.4 serta 2 orang saksi ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti dari para pihak baik surat maupun saksi serta dihubungkan dengan Berita Acara sidang di lapangan maka

/ Majelis Hakim



Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta yang diakui ataupun tidak disangkal oleh para pihak adalah sebagai berikut : -----

- bahwa Penggugat adalah anak kandung dari penggugat yaitu anak ke 4 dari 6 bersaudara ; -----
- bahwa bangunan kios / warung telkom yang jadi sengketa adalah bersatu atau merupakan satu kesatuan bangunan dengan rumah di jalan bubutan No. 43 yang ditempati oleh Penggugat yang juga Ibu kandung Tergugat karena ada pintu dibagian tengah kios berhubungan dengan ruang makan rumah Penggugat dan diatas kios lantai dua dari kios tersebut adalah kamar tidur rumah Penggugat serta ruang makan rumah tersebut berhubungan dengan toko cat yang berbatas dinding kiri kios tersebut, yang posisinya sejajar ke arah jalan Pengenal ; -----
- bahwa tanah kosong sebelah barat dari tanah yang dihibahkan kepada Penggugat tersebut sekarang adalah berdiri rumah milik saksi Sukrisno dan Abdul Syukur dan dibelakang rumah saksi Sukrisno antara toko cat sekarang, dulu ada sumur dan tempat cuci keluarga Emmy Kastaman dari bekas sumur dan tempat cuci tersebut sekarang telah ada bangunan kios (wartel) yang menjadi sengketa yang bangunan kios tersebut bersatu dengan rumah Penggugat tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil masing-masing pihak seperti diuraikan tersebut diatas maka Majelis Hakim telah menemukan titik sengketa dalam perkara ini yaitu : -----

Siapakah yang berhak menurut hukum atas tanah dan bangunan kios / wartel yang sekarang dikuasai oleh Tergugat tersebut ? ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena alat bukti Penggugat dengan alat bukti Tergugat pada intinya ada yang sama atau saling berhubungan maka Majelis dalam mempertimbangkan alat bukti Penggugat sekaligus mempertimbangkan alat bukti Tergugat yang sama tersebut. ; -----

Demikian juga sebaliknya dalam mempertimbangkan alat bukti Tergugat pada tahapannya dibawah ini. ; -----

/ Menimbang, bahwa



Menimbang, bahwa mengenai tanah terperkara berdasarkan surat bukti Penggugat bukti P-I.1, P-I.2, P-I.3, P.2, P-3, P-4 dan bukti P-7 ternyata tanah objek sengketa merupakan satu kesatuan dengan tanah Penggugat yang syarat kepemilikan atas tanah tersebut atas nama Penggugat sekarang dalam proses di Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, hal tersebut adalah sesuai dengan keterangan saksi Penggugat juga sama dengan keterangan saksi Tergugat Sukrisno yang mengatakan tanah kios tersebut bukanlah tanah kosong disebelah barat, dalil Tergugat karena tanah kosong tersebut sekarang adalah berdiri rumah miliknya sedangkan dibelakang rumahnya itu, dulu ada sumur dan tempat cuci keluarga Emmy Kastaman yang sekarang sudan ada bangunan yaitu kios / wartel Tergugat (obyek tanah obyek sengketa ; -----

Sedangkan dari alat bukti surat dari Tergugat T-1, T-2, T-3 tidak ada satupun yang membuktikan bahwa tanah tersebut milik Tergugat, saksi Tergugat bernama Sukur yang mengatakan sumur itu adalah sumur milik umum / jalan umum oleh karena usianya masih terlalu muda saat itu juga tidak didukung alat bukti lain, maka keterangan saksi itu dikesampingkan, dengan demikian keterangannya juga tidak mendukung dalil Tergugat.oleh karena itu tanah tempat berdirinya bangunan yang sekarang kios sembako / wartel Tergugat telah terbukti secara hukum adalah milik Penggugat.dikuasai secara sah oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa mengenai bangunan kios / wartel yang dikuasai Tergugat sekarang ini ; -----

Berdasarkan alat-alat bukti yang telah dipertimbangkan tadi dihubungkan dengan bukti Penggugat bukti P-3 berupa surat dari Dinas Pengawasan Bangunan Daerah tanggal 6 Pebruari 1989 tentang sebuah bangunan bertingkat dari batu Jl. Bubutan No. 43 Surabaya sebagian terdaftar milik Penggugat dihubungkan dengan keterangan Para Saksi Penggugat Ernie Astutik mengatakan sebelum tahun 1970 ada bangunan kecil kemudian pada tahun 1980 direnovasi oleh ayah untuk tempat tinggal saksi karena suami saksi pindah tugas dan dibawah (lantai dasar) tempat garasi mobil suami saksi yang dititipkan di rumah orang tua saksi, dan pada tahun 1998 / 1999 kemudian oleh Tergugat

/ dijadikan tempat



dijadikan tempat jualan setelah Tergugat mengganti pintu dengan pintu besi dan lantai di ratakan, dihubungkan dengan alat bukti Tergugat ternyata tidak dapat membuktikan bahwa bangunan tersebut adalah milik Tergugat tapi hanya dapat membuktikan bahwa Tergugat ber-usaha di bangunan tersebut atas ijin Penggugat kepada Tergugat selaku anak kandung ; -----
Oleh karena itu Pengadilan berpendapat bangunan tempat kios sembako / wartel tersebut adalah milik Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena baik tanah maupun bangunan telah terbukti bukan milik Tergugat dan Tergugat tidak bersedia untuk meninggalkan bangunan milik Penggugat tersebut maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena itu pula dalam petitum gugatan Penggugat point ke 2 harus dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati alasan dan maksud tujuan gugatan Pengugat sebagaimana diuraikan dalam posita surat gugatannya adalah agar Tergugat mengosongkan bangunan agar dapat di pergunakan sendiri oleh Penggugat beserta anaknya yang lain akan tetapi di dalam petitum gugatannya tidak secara tegas di muat tentang itu tapi mohon putusan seadil-adilnya ; -----

Dengan tidak mengabaikan ketentuan pasal 178 ayat 2 dan 3 HIR, bahwa tujuan memutus suatu perkara adalah untuk menyelesaikan masalah dibalik perkara itu secara tuntas agar putusan adil dan bermanfaat, dengan memperhatikan yurisprudensi MA tanggal 8 Januari 1972 No. 556 K/Sip/1971 jo. Putusan tanggal 4-2-1970 No. 499 K/Sip/1970 mengatakan : mengabulkan gugatan melebihi apa yang diminta dibenarkan asal sesuai dengan kejadian materiil dan ada hubungan yang erat satu sama lain serta untuk menyelesaikan perkara ; ----
Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat karena Penggugat tidak mengijinkan lagi Tergugat ber-usaha di bangunan milik Penggugat sebab Penggugat ingin menggunakan miliknya sendiri maka adalah adil dan patut, apabila Tergugat juga dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan dalam keadaan kosong kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatn Penggugat point 4 tentang ganti rugi oleh Tergugat kepada Penggugat ; -----

/ Tentang ganti



Tentang ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- oleh karena tidak dirinci dan juga tidak dibuktikan dimuka persidangan maka Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut tidak beralasan karena itu maka harus ditolak. ; ---
Tentang ganti rugi kompensasi uang sewa Rp. 3.000.000,- setiap tahun x 7 tahun = Rp.21.000.000,- Majelis mempertimbangkan sebagai berikut, oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena tidak dapat mmpergunakan bangunan miliknya tersebut, maka adalah patut dan adil apabila Tergugat dihukum pula untuk membayar ganti rugi, akan tetapi karena Tergugat juga ada mengeluarkan biaya untuk mengganti pintu menjadi pintu besi dan meratakn lantai, disamping itu Tergugat telah memakai bangunan tersebut sejak tahun 1999, maka ganti rugi tersebut di peringankan dari waktunya yaitu sejak gugatan dimasukkan di Pengadilan Negeri Surabaya tapi jumlahnya ditambah setiap tahunnya karena obyek berada di jalan yang ramai dan strategis, maka Tergugat harus pula dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap tahunnya sejak perkara dimasukkan di Pengadilan Negeri Surabaya hingga Tergugat menyerahkan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat. ; -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat point 6 tentang ijin yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk mengadakan warung telekomunikasi pada objek perkara. ; -----
Ternyata bahwa selama persidangan tidak ditemukan adanya surat ijin tersebut baik dari Penggugat maupun dari Tergugat akan tetapi dari dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan surat bukti Tergugat bukti T-3 tentang Perjanjian Kerjasama antara PT. Telkom Indonesia dengan Tergugat pada pasal 4 mensyaratkan bahwa Tergugat harus menyediakan ruang / gedung / bangunan hal itu memberi petunjuk di perlukan surat keterangan / ijin dari bangunan tersebut apabila surat ijin tersebut ada di tanda tangani oleh Penggugat, oleh karena Penggugat ungin memakai sendiri bangunan miliknya, maka surat-surat/ ijin-ijin untuk usaha-usaha Tergugat tersebut patut untuk dibatalkan oleh karena itu pula maka petitum Penggugat tersebut dikabulkan dengan menyatakan dibatalkan. ; -----

/ Menimbang, bahwa



Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat agar Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari keterlambatan Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Oleh karena Tergugat tidak diijinkan lagi oleh Penggugat menguasai bangunan tersebut dan Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan tersebut kepada Penggugat maka dapat dikenakan uang paksa kepada Tergugat akan tetapi karena Tergugat adalah anak kandung maka jumlahnya harus di peringan menjadi Rp. 500.000,- setiap hari keterlambatan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini ; ---

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat point ke 3 dan ke 7 tentang sita jaminan dan putusan serta merta, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut : -----

Oleh karena belum dilakukan penyitaan dan syarat untuk serta merta tidak terpenuhi maka petitum tersebut harus ditolak. ; -----

Oleh karena itu pula maka gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan untuk sebagian maka Penggugat sebagai pihak yang menang sedangkan Tergugat di pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar segal biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam petitum putusan ini . ; -----

DALAM REKONPENSI ; -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi ini adalah sebagaimana diuraikan diatas ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi harus dianggap telah termuat pula dalam petitumnya gugatan rekonpensi ini. ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat dalam rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi adalah sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatn Penggugat Rekonpensi dalam point 2 tentang sita jaminan oleh karena tidak dilakukan penyitaan maka petitum tersebut harus ditolak. ; -----

/ Sedangkan dalam



Sedangkan dalam point 3 tentang menyatakan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Dalam Konpensi dinyatakan sebagai pemilik atas objek sengketa Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :oleh karena dalam perkara Konpensi telah dipertimbangkan bahwa objek sengketa ; -----

Majelis mempertimbangkan sebagai berikut oleh karena dalam perkara konpensi telah dipertimbangkan bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat Dalam Rekonpensi / Penggugat Dalam Konpensi maka petitum ini juga harus ditolak ; -----

Selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat Rekonpensi point ke 4 tentang agar Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum point ke 5 tentang uang ganti rugi dan point ke 6 tentang uang paksa serta point ke 7 tentang putusan serta merta, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan konpensi diambil alih dalam pertimbangan rekonpensi oleh karena Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi dinyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan maka petitum-petitum tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat Dalam Rekonpensi / Tergugat Dalam Rekonpensi sebagai Pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara rekonpensi yang ternyata adalah : NIHIL ; -----

Memperhatikan pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan ; ----

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
3. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan bangunan objek sengketa kepada Penggugat ; -----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan ; -----

/ 5. Menghukum Tergugat



5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setahun terhitung sejak gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Surabaya sampai Tergugat menyerahkan bangunan tersebut kepada Penggugat ; -----
6. Menyatakan surat ijin Penempatan Tanah dan Bangunan yang ditanda tangani oleh Penggugat dan dipergunakan untuk usaha wartel dan sembako oleh Tergugat, dinyatakan batal ; -----
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 263.000,- (dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah) ; -----

DALAM REKONPENSI ; -----

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ; -----
2. Menghukum Penggugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dirancang sebesar NIHIL ; -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari KAMIS, tanggal 12 OKTOBER 2006 oleh kami YAKUB GINTING, S.H.,C.N.,M.Kn sebagai Ketua Majelis, ----- ANDREAS DON RADE, SH.MH. dan H. AMIR MADDI, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari RABU tanggal 18 OKTOBER 2006 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh DEVY ANIK PRATIWI,SH. Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa penggugat dan tanpa hadirnya Kuasa Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

1. ANDREAS DON RADE, SH.MH

2. H. AMIR MADDI, SH.MH

HAKIM KETUA,



YAKUB GINTING, S.H.,C.N.,M.Kn

PANITERA PENGGANTI,

DEVY ANIK PRATIWI, S.H.



Perincian biaya – biaya :

1. Redaksi	.....	Rp.	3.000,-
2. Materai	.....	Rp.	6.000,-
3. Administrasi	.....	Rp.	50.000,-
4. Panggilan	.....	Rp.	200.000,-
5. Pencatatan	.....	Rp.	4.000,-
Jumlah	.....	Rp.	263.000,-

(dua ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus rupiah)

Dicatat disini, bahwa terhadap putusan ini telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat pada tanggal 14 Desember 2006 ;

PANITERA/SEKRETARIS PENGADILAN
NEGERI SURABAYA,
M.T. ILZANOR, SH. MH.

Dicatat disini, bahwa terhadap pemberitahuan Putusan tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan permohonan banding-pada tanggal 26 Desember 2006 ;

Surabaya, 18 Januari 2007.
PANITERA/SEKRETARIS PENGADILAN
NEGERI SURABAYA,
M.T. ILZANOR, SH. MH.