



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. J. Berdi Kari Parhusip, berkedudukan di Nainggolan, RT/RW 000/000, Kel/Desa Nainggolan, Kec. Nainggolan, Kabupaten Samosir, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. Corry Parhusip, berkedudukan di Jl. Menteng Atas Selatan III No. 2, RT/RW 009/004, Kel/Desa Menteng Atas, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
3. Heinceh Winda, berkedudukan di Jl. Menteng Atas, RT/RW 009/004, Kel/Desa Menteng Atas, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;
4. Bintang Venny F, bertempat tinggal di Jl. Menteng Atas Selatan III No. 2, RT/RW 009/004, Kel/Desa Menteng Atas, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV;

Penggugat I sampai dengan Penggugat IV dalam hal ini memberikan kuasa kepada Misael Soter Himpal,SH. beralamat di Kantor Hukum Misael Panjaitan & Partners yang beralamat di Jl. Kramat Kosambi II no. 6a, Jakarta Timur, 13240 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 September 2020 ;

Lawan:

1. Asih Yetty Alias A.Yetty, bertempat tinggal di Jl. Tebet Timur Dalam III L/2 Kelurahan Tebet Timur, Wilayah Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Tan Pui Mui, bertempat tinggal di Jl. Gembira No. 2A, Rt./Rw. 01/05, Kel. Guntur, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

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 17 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan pada tanggal 17 Maret 2020 dalam Register Nomor 254/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa almarhum B.H. Parhusip Nainggolan yang merupakan ayah dari PENGGUGAT I- IV membeli tanah dari seseorang bernama Sumitra Ruslim (LIM CHIN SIANG), berumur 42 tahun, beralamat jl. Gembira No. 2, Rt./Rw. 05, Kelurahan Guntur, no. KTP: 193103A, pada tanggal 19 Maret tahun 1974, bidang tanah tersebut berukuran lebar 9 meter x panjang 14 meter, bangunan di atasnya berupa kios dengan lebar 3 meter x panjang 10 meter, sedangkan ukuran rumah yaitu lebar 4,5 meter x panjang 10 meter, dengan berikut kamar di atasnya (tingkat);
2. Bahwa pada tanggal 17 September 1976 terjadi sewa-menyewa/kontrak rumah secara tertulis dengan nama Surat Perjanjian Kontrak Rumah yang dilakukan oleh B.H. Parhusip Nainggolan sebagai Pihak Pertama yang mengontrakkan dan Asih Yetty sebagai Pihak Kedua yang beralamat di Jl. Tebet Utara Raya No. 83, rumah tersebut beralamat di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05 (yang sebelumnya dikenal dengan alamat Jl. Gembira No. 2 Rt./Rw. 05);
3. Bahwa Surat Perjanjian Kontrak Rumah menyatakan Pihak Kedua/Asih Yetty mengontrak dari Pihak Kesatu/B.H. Nainggolan dengan harga Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah),- tiap tahun, selama 5 (lima) tahun dan dapat di perpanjang kembali;
4. Bahwa lima tahun kemudian maka dibuat kembali Surat Perjanjian Kontrak Rumah tertanggal 17 September 1981 di Jakarta, yang mana Pihak I yaitu B.H. Nainggolan disebut sebagai yang MENGONTRAKKAN dan Pihak kedua yaitu Asih Yetty sebagai PENGONTRAK dengan objek perjanjian yang sama yaitu rumah di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05, Kel. Guntur, ukuran tanah pekarangan berikut bangunan yaitu lebar 4,5 meter x panjang 14 meter, pihak II mengontrak dari Pihak I dengan harga Rp. 150.000,- tiap tahun selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali;
5. Bahwa dalam masa Perjanjian Kontrak Rumah tersebut Asih Yetty/TERGUGAT I melakukan jual beli objek sengketa yaitu rumah dan bangunan yang beralamat di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05 tersebut pada tanggal 31 Oktober 1983 kepada seseorang bernama Tan Pui Mui dengan bukti Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan

*Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak nomor 108 yang dibuat dihadapan Notaris bernama Anasrul Jambi, S.H. yang beralamat di Harco Building lantai II/188- 206-207 Pasar Baru, Jakarta Pusat, jual beli ini dilakukan tanpa sepengetahuan B.H. Nainggolan;

6. Bahwa pada tanggal 2 April 2019 B.H. Nainggolan meninggal dunia dengan berdasarkan Sertifikat Medis Penyebab kematian nomor 05 yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Jantung dan Pembuluh Darah Harapan Kita, dan istrinya M. Sidabutar meninggal dunia pada tanggal 8 Maret 2019 dengan berdasarkan Surat Meninggal 414/SM/RSUBK/III/2019;
7. Bahwa B.H. Nainggolan dan M. Sidabutar memiliki 4 (empat) orang anak yang menjadi ahli waris berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang telah diketahui dan dicatatkan di Kecamatan Setiabudi dengan nomor 240/-1.711.312/2019, yakni:
  - a. J. berdi Kari Parhusip (Anak Kandung), Lahir : Samosir, 3 Juli 1965, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Nainggolan, Rt./Rw. 000/000, Kelurahan Nainggolan, Kecamatan Nainggolan, Kabupaten Samosir, NIK : 12.1705.030756.0001
  - b. Corry Parhusip (Anak Kandung), Lahir : Tapanuli Utara, 21 Oktober 1969, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Menteng Atas Selatan III No. 2 Rt./Rw. 009/004, Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, NIK : 31.7402.611069.0002;
  - c. Heinceh Winda (Anak Kandung), Lahir : Jakarta, 23 Juni 1972, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Menteng Atas Rt./Rw. 009/004, Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, NIK : 31.7402.630672.0002;
  - d. Bintang Venny F (Anak Kandung), Lahir : Jakarta, 25 November 1974, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Menteng Atas Selatan III No. 2 Rt./Rw. 009/004, Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, NIK : 31.7402.651174.0003;
8. Bahwa dengan demikian seluruh harta peninggalan para pewaris menjadi hak dari 4 orang anak/keturunan (para ahli waris), yang salah satunya adalah rumah dan bangunan di Jl. Gembira no. 2A, Rt./Rw. 01/05, Kel. Guntur yang menjadi objek sengketa perkara a quo;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.



9. Bahwa akibat tindakan yang dilakukan TERGUGAT I yaitu menjual objek perjanjian secara sepihak maka hal ini sangatlah merugikan para ahli waris yang memiliki hak atas warisan yang ditinggalkan oleh almarhum B.H. Nainggolan tersebut, kerugiannya pun dirasakan secara Materiil dan imateriil;
10. Bahwa tindakan TERGUGAT dengan menjual rumah/objek perjanjian tersebut merupakan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana yang disebut dalam pasal 1365 KUHPerdara, bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdara: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang tertulis semata-mata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini bahwa TERGUGAT I/Pengontrak telah menjual rumah dan bangunan/objek perjanjian yang bukan miliknya kepada TERGUGAT II;
11. Bahwa, berdasarkan uraian atas apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut sangat dirasakan merugikan bagi PARA PENGGUGAT, yaitu berupa kerugian Materiil dan kerugian Imateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil, merupakan kerugian yang nyata diderita oleh para PENGGUGAT oleh karena TERGUGAT I menjual objek sengketa kepada TERGUGAT II tanpa seizin dan sepengetahuan B.H. Nainggolan selaku pewaris para PENGGUGAT;
    - Bahwa karena tindakan TERGUGAT I maka mengakibatkan PARA PENGGUGAT tidak dapat menikmati tanah dan bangunan yang dimaksud, maka terhadap tanah dan bangunan yang dimaksud wajib dikembalikan secara fisik dalam keadaan kosong/semula serta terbebas dari apapun juga kepada para ahli waris atau jika TERGUGAT II tidak dapat menyerahkan bidang tanah yang dimaksud kepada para

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.



PENGGUGAT, maka TERGUGAT II harus wajib membayar atas nilai tanah tersebut kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) permeter persegi (sesuai harga pasar) dikalikan luas tanah 126 M2 adalah sebesar 3.150.000.000 ,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);

- b. Kerugian Immateriil, kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengakibatkan tanah dan bangunan sebagai *boedel* harta warisan yang belum dibagi, tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa sejak tahun 2019, bahkan PARA PENGGUGAT harus mengeluarkan biaya-biaya jasa hukum Advokat, yang mana kerugian dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang, yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);

12. Bahwa tanpa mengurangi keyakinan hukum PARA PENGGUGAT terhadap kepemilikan atas objek perkara *a-quo*, namun guna menghindari semakin sulitnya penyelesaian perkara sebagaimana tersebut di atas, dengan ini PARA PENGGUGAT mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berwenang mengadili dan memeriksa, agar segera mengakhiri perseselisihan hak milik atas tanah *a-quo*;

13. Bahwa berdasarkan dalil-dalil maupun alasan-alasan tersebut di atas, maka sangatlah beralasan, jika dalam perkara ini PARA PENGGUGAT, mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, sebagai berikut:

#### DALAM PROVISI

Bahwa berdasarkan Posita yang didukung bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Ketua dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang berwenang untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan terlebih dahulu untuk memerintahkan hal sebagai berikut:

Memerintahkan kepada TERGUGAT II yang saat ini menguasai fisik atas sebidang tanah dan bangunan seluas 126 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi), bangunan kios seluas 30 meter (10x3 meter persegi) dan bangunan Rumah seluas 45 M<sup>2</sup> (10 x 4,5 meter) yang terletak di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05 Kel. Guntur, Kec. Setiabudi yang diperoleh TERGUGAT II (Tan Pui Mui) dari TERGUGAT, agar menghentikan semua aktifitas yang berkaitan dengan upaya pengalihan/penjualan terhadap bidang-bidang tanah dimaksud;

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan objek sengketa yang terletak di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05 Kel. Guntur, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan adalah sah milik B.H. Nainggolan;
4. Menyatakan sah demi hukum sebidang tanah dan bangunan seluas 126 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi), bangunan kios seluas 30 meter (10x3 meter persegi) dan bangunan Rumah seluas 45 M<sup>2</sup> (10 x 4,5 meter) yang terletak di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05 Kel. Guntur, Kec. Setiabudi, adalah harta warisan yang belum terbagi;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku akta Jual Beli Rumah dan Pindahan Hak nomor 108 antara Asih Yetty sebagai Penjual dan Tan Pui Mui sebagai pembeli dihadapan Notaris/PPAT bernama Anasrul Jambi S.H. di Jakarta pada tanggal 31 Oktober 1983;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa;
7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materil dan immaterial, yaitu:

Kerugian Materil

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.



- a. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan kepada Para Penggugat dalam keadaan semula serta terbebas dari beban apapun juga, secara langsung setelah perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan alat kekuatan negara/Polri, atau jika Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari objek sengketa tidak dapat menyerahkan tanah tersebut kepada Para Penggugat, maka wajib membayar atas nilai tanah dan bangunan tersebut kepada Para Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per meter persegi (sesuai harga pasar) dikalikan luas tanah 126 M<sup>2</sup> adalah sebesar Rp. 3.150.000.000 ,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);
- b. Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari objek sengketa yang telah lalai dan/atau sengaja dan/atau tidak mau melaksanakan putusan ini, untuk memberikan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari;

Kerugian Imateriil

Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateril kepada Para Penggugat, dikarenakan dengan adanya permasalahan ini tanah dan bangunan tidak dapat dikuasai dan dinikmati sejak tahun 2019, bahkan Para Penggugat harus mengeluarkan biaya-biaya jasa hukum Advokat, yang mana kerugian dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang, yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul di dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

ATAU

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.



Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya MISael SOTER HIMPAL,SH. Sedangkan Pihak Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut sebagaimana Relas Panggilan melalui Koran kepada Tergugat I tertanggal 05 Mei 2020 untuk sidang tanggal 10 Juni 2020 dan tanggal 12 Juni 2020 untuk sidang tanggal 8 Juli 2020 sedangkan kepada Tergugat II tertanggal 5 Mei 2020 untuk sidang tanggal 10 Juni 2020, Relas 18 Juni 2020 untuk sidang tanggal 8 Juli 2020 dan Relas tanggal 9 Juli 2020 untuk sidang tanggal 22 Juli 2020 akan tetapi tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk menghadap di muka sidang, juga tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat sebagaimana disebutkan dalam pasal 125 ayat (1) dan pasal 121 ayat (2) HIR., oleh karenanya Majelis berkesimpulan bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak akan menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini, dan selanjutnya selama pemeriksaan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak hadir oleh karenanya upaya mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan dan Majelis berupaya kepada pihak Penggugat agar menempuh jalan damai, akan tetapi Penggugat menyatakan perdamaian tidak mungkin tercapai ;

Menimbang, bahwa karena perdamaian tidak dapat tercapai, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat yang atas pembacaan tersebut, pihak Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan terkait alamat objek gugatan/tanah dan bangunan dari yang sebelumnya di Jl. Gembira No. 2a, RT. 01/RW. 05, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Wilayah Jakarta Selatan, menjadi Jl. Gembira Raya RT.001/006 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu :

1. Fotokopi dari asli Surat Jual Beli/Pengoperan Antara SUMITRA RUSLIM sebagai Penjual dan B.H. PARHUSIP NAINGGOLAN Tertanggal 19 Maret 1974, diberi tanda P-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi dari asli Surat Perjanjian Kontrak Rumah antara B.H. NAINGGOLAN dengan ASIH YETTY (TERGUGAT I) Tertanggal 17 September 1976, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari asli Surat Perjanjian Kontrak Rumah Antara B.H. NAINGGOLAN dengan Ny. ASIH YETTY pada tanggal 17 September 1981, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Akte Jual/Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 108 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Anasrul Jambi, SH. 31 Oktober 1983, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari asli Surat Klarifikasi dari Kelurahan Guntur atas Tanah yang beralamat di Jl. Gembira No. 2A, RT 01/RW 05 Kelurahan Guntur Kec. Setiabudi tertanggal 18 Oktober 2019, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk B.H. NAINGGOLAN, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari copy Sertifikat Medis Penyebab Kematian dari Rumah Sakit Jantung dan Pembuluh Darah Harapan Kita, No. Urut Pencatatan Kematian 05, tertanggal 02 April 2019, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari copy Kartu Tanda Penduduk M. SIDABUTAR, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari copy Surat Meninggal dari Rumah Sakit Umum Bina Kasih No. 414/SM/RUSBK/III/2019, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan Ahli Waris Keturunan B.H. NAINGGOLAN, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan Istri dan Anak-anak SOEMITRA RUSLIM, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari copy KTP dari Istri SOEMITRA RUSLIM yang bernama MARIA DARMAWAN dan anak-anaknya yang bernama BUDI NARJO DARMAWAN dan TUTI MULIANA DARMAWAN, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari COPY Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/12/1966, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari asli Surat Jual Beli/Pengoperan Hak Tanah dan Bangunan antara MAS'UD dengan SUMITRA RUSLIM tertanggal 10 Mei 1972, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari asli Kwitansi Pembayaran Uang dari B.H. NAINGGOLAN kepada SOEMITRA RUSLIM tertanggal 20 April 1974, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari COPY Kartu Keluarga WNI SOEMITRA RUSLIM, diberi tanda P-16;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.



17. Fotokopi dari COPY Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet no. 127/U/Kep/12/1966, diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut telah sah sehingga dapat dijadikan bukti dalam persidangan perkara aquo;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 7 oktober 2020 dan tidak mengajukan sesuatu lagi serta mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan ini menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa gugatan provisi Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana dimaksud diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan provisi, Penggugat pada pokoknya agar memerintahkan kepada TERGUGAT II yang saat ini menguasai fisik atas sebidang tanah dan bangunan seluas 126 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi), bangunan kios seluas 30 meter (10x3 meter persegi) dan bangunan Rumah seluas 45 M<sup>2</sup> (10 x 4,5 meter) yang terletak di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05 Kel. Guntur, Kec. Setiabudi yang diperoleh TERGUGAT II (Tan Pui Mui) dari TERGUGAT, agar menghentikan semua aktivitas yang berkaitan dengan upaya pengalihan/penjualan terhadap bidang-bidang tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa setelah mencermati alasan provisi dari Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku, putusan provisi sifatnya adalah sementara berupa perintah bagi para pihak untuk melakukan atau menghentikan sesuatu perbuatan agar para pihak tidak terlalu dirugikan dan tidak boleh menyangkut materi pokok perkaranya, dan berlaku sampai dengan putusan akhir serta harus memenuhi ketentuan SEMA RI No. 03 Tahun 2000 ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati alasan dan petitum dari gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang

*Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.*



dilakukan oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II maka Majelis berpendapat bahwa Tuntutan Provisi tersebut telah menyangkut pokok perkara dan belum memenuhi syarat formal maka Tuntutan Provisi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh kuasanya yang sah untuk datang menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut, maka Majelis Hakim akan memeriksa dan menjatuhkan putusan perkara ini dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (Bij Verstek) dan ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II tersebut dipandang sebagai sikap bahwa mereka telah melepaskan haknya untuk mempertahankan kepentingannya dalam perkara ini, serta dinilai sebagai bahwa mereka tidak keberatan lagi dengan dalil-dalil gugatan Penggugat dimaksud diatas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat ke obyek sengketa pada pada hari Jumat, tanggal 4 September 2020 dengan tujuan untuk mengetahui, memeriksa dan mendapatkan gambaran yang lebih pasti baik mengenai letak, ukuran, batas-batas maupun situasi obyek sengketa, hal tersebut sebagaimana dalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, hal ini juga sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3537.K/ Pdt/ 1984 tanggal 3 Pebruari 1986, yang pada pokoknya menyatakan bahwa hasil pemeriksaan setempat berfungsi untuk memperjelas obyek gugatan ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat tersebut telah diperoleh fakta bahwa obyek sengketa benar terletak di Jl. Gembira No. 2A, RT 01/RW 05 Kelurahan Guntur Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan sekarang menjadi Jl. Gembira Raya RT.001/006 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dan dikuasai oleh Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

*Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa almarhum B.H. Parhusip Nainggolan yang merupakan ayah dari Para Penggugat membeli tanah dari seseorang bernama Sumitra Ruslim (Lim Chin Siang), berumur 42 tahun, beralamat Jl. Gembira No. 2, Rt./Rw. 05, Kelurahan Guntur, no. KTP: 193103A, pada tanggal 19 Maret tahun 1974,
2. Bahwa pada tanggal 17 September 1976 terjadi sewa-menyewa/kontrak rumah secara tertulis dengan nama Surat Perjanjian Kontrak Rumah yang dilakukan oleh B.H. Parhusip Nainggolan sebagai Pihak Pertama yang mengontrakkan dan Asih Yetty sebagai Pihak Kedua yang beralamat di Jl. Tebet Utara Raya No. 83, rumah tersebut beralamat di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05 (yang sebelumnya dikenal dengan alamat Jl. Gembira No. 2 Rt./Rw. 05);
3. Bahwa lima tahun kemudian dibuat kembali Surat Perjanjian Kontrak Rumah tertanggal 17 September 1981 di Jakarta, yang mana Pihak I yaitu B.H. Nainggolan disebut sebagai yang Mengontrakkan dan Pihak kedua yaitu Asih Yetty sebagai Pengontrak dengan objek perjanjian yang sama yaitu rumah di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05, Kel. Guntur, ukuran tanah pekarangan berikut bangunan yaitu lebar 4,5 meter x panjang 14 meter, pihak II mengontrak dari Pihak I dengan harga Rp. 150.000,- tiap tahun selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang Kembali ;
4. Bahwa dalam masa Perjanjian Kontrak Rumah tersebut Asih Yetty/Tergugat I melakukan jual-beli objek sengketa yaitu rumah dan bangunan yang beralamat di Jl. Gembira No. 2A Rt./Rw. 01/05 tersebut pada tanggal 31 Oktober 1983 kepada seseorang bernama Tan Pui Mui dengan bukti Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak nomor 108 yang dibuat dihadapan Notaris bernama Anasrul Jambi, S.H. yang beralamat di Harco Building lantai II/188- 206-207 Pasar Baru, Jakarta Pusat, jual beli ini dilakukan tanpa sepengetahuan B.H. Nainggolan;
5. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan jual-beli rumah/objek perkara a quo dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana yang disebut dalam pasal 1365 KUHPperdata, bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan pasal 1365 KUHPperdata:

*Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.*

**Disclaimer**

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



Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dipertimbangkan di atas, dinyatakan tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah namun Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah alasan gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa "Perbuatan Melawan Hukum" diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), maka perbuatan tersebut harus memenuhi empat unsur yakni :

- a. harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
- b. perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
- c. ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
- d. terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, pengertian perbuatan melanggar hukum tidak lagi menganut pendirian/rumusan yang sempit, tetapi telah menganut rumusan dalam arti luas, yaitu perbuatan melanggar hukum telah memenuhi persyaratan alternatif ;

- a. perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- b. melanggar hak subyektif orang lain;
- c. melanggar kaidah tata susila;
- d. bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga negara masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dan yang melanggar kewajiban hukumnya, sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga Para Tergugat dapat secara hukum dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Jual Beli/Pengoperan Antara Sumitra Ruslim sebagai Penjual dan B.H. Parhusip Nainggolan sebagai Pembeli Tertanggal 19 Maret 1974 dan P-15 berupa Kwitansi Pembayaran Uang dari B.H. Nainggolan kepada Soemitra Ruslim tertanggal 20 April 1974 ternyata antara Penggugat dengan Sumitra Ruslim telah secara sah melakukan jual-beli dengan B.H. Parhusip Nainggolan (Ayah kandung Para PenggugaT) yang mana jual beli tersebut telah dicatatkan dan ditandatangani Notaris Shella Falianti, SH. sebagaimana pula dikuatkan dengan bukti P- 11 berupa Surat Pernyataan Istri dan Anak-anak Soemitra Ruslim bahwa benar sebidang tanah seluas 126 m2 (meter persegi) , bangunan kios seluas 30 m2 (10x3 meter persegi) dan bangunan seluas rumah 45 m2 (10 m x 4 m) yang terletak di jl. Gembira No. 2A Rt. 01/Rw. 05, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, telah dijual Almarhum Soemitra Ruslim kepada B.H. Nainggolan dan bukti P-13 bahwa Istri dan anak-anak Soemitra Ruslim pernah tinggal di objek sengketa yang dulu dikenal dengan alamat di Djl. Gembira No. 2A Rt/001 Rw/06 Kelurahan Setia Budi ;

Menimbang, bahwa dari bukti P- 14 ASLI Surat Jual Beli/Pengoperan Hak Tanah dan Bangunan antara Mas'ud dengan Sumitra Ruslim tertanggal 10 Mei 1972 membuktikan sebelum dijual kepada Penggugat, Sumitra Ruslim membeli/Pengoperan Hak Tanah dan bangunan dari Mas'ud serta dikuatkan pula dengan bukti P-17 bahwa Sumitra Ruslim Pernah bertempat tinggal di objek perkara a quo yang dulu dikenal dengan jalan Djalan Gembira No. 2A RT 001/RW 06 Kelurahan Setia Budi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dan P-3 Surat Perjanjian Kontrak Rumah antara B.H. Nainggolan dengan Asih Yetty (Tergugat I) Tertanggal 17 September 1976 dan tanggal 17 September 1981, membuktikan bahwa setelah obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dikontrakan kepada Tergugat I selama 5 tahun dan diperpanjang lagi terhitung sejak tahun 1981 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 Akte Jual/Beli Rumah dan Pindahan Hak No. 108 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Anasrul Jambi, SH. 31 Oktober 1983 ternyata Tergugat I Secara sepihak menjual rumah yang disewa dari B.H. Nainggolan, padahal B.H. Nainggolan merupakan pemilik aslinya. Penjualan rumah (objek gugatan) tersebut dilakukan antara Tergugat I sebagai penjual dan Tan Pui Mui (Tergugat II) sebagai pembeli dihadapan Notaris Anasrul Jambi, SH. Pada tanggal 31 Oktober 1983 ;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6, P-7, P-8, P-9, dan P-10 terbukti bahwa Penggugat I-IV merupakan ahli waris yang sah dari B.H. Nainggolan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, dan terbukti obyek sengketa adalah milik Penggugat dan Penjualan rumah (objek gugatan) tersebut dilakukan secara melawan hukum, karena tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat selaku pemiliknya, maka Tergugat I dan Tergugat II secara hukum telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat oleh karenanya Petitum Nomor 2 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum nomor 2 yang merupakan petitum pokok gugatan dikabulkan maka Petitum nomor 3 , 4 dan 5 cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Petitum No. 6 mengenai Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat oleh karena tidak cukup alasan dan tidak pernah dilaksanakan, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa atas adanya perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat tersebut, Petitum nomor 7 Penggugat memohon agar memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan kepada Para Penggugat dalam keadaan semula serta terbebas dari beban apapun juga, secara langsung setelah perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan alat kekuatan negara/Polri patut dikabulkan sedangkan tentang agar wajib membayar atas nilai tanah dan bangunan dan dwangsong oleh karena tidak beralasan hukum patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat mengenai kerugian immateriil karena tidak beralasan, maka dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek dan Tergugat I dan Tergugat II ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

### Dalam Provisi :

- Menyatakan Tuntutan Provisi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijverklaard) ;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek* ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan objek sengketa yang terletak di Jl. Gembira Raya RT.001/006 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan adalah sah milik B.H. Nainggolan
4. Menyatakan sah demi hukum sebidang tanah dan bangunan seluas 126 M2 (seratus dua puluh enam meter persegi), bangunan kios seluas 30 meter (10x3 meter persegi) dan bangunan Rumah seluas 45 M2 (10 x 4,5 meter) yang terletak di Jl. Gembira Raya RT.001/006 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, adalah harta warisan yang belum terbagi
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak nomor 108 antara Asih Yetty sebagai Penjual dan Tan Pui Mui sebagai pembeli dihadapan Notaris/PPAT bernama Anasrul Jambi S.H. di Jakarta pada tanggal 31 Oktober 1983;
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan kepada Para Penggugat dalam keadaan semula serta terbebas dari beban apapun juga, secara langsung setelah perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan alat kekuatan negara/Polri ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara sebesar Rp 5.138.600,- (lima juta seratus tiga puluh delapan ribu enam ratus rupiah);

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin tanggal 9 November 2020 oleh kami, Arlandi Triyogo, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, Toto Ridarto, SH. MH. dan DR. Florensani S Kendenan, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL tanggal 17 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 11 November 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hesti F., S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Toto Ridarto, SH.MH.

Arlandi Triyogo, SH.MH.

DR. Florensani S Kendenan, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Hesti F, SH. .

Biaya-biaya :	
- Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
- Proses.....	Rp. 100.000,-
- Meterai.....	Rp. 6.000,-
- Redaksi.....	Rp. 10.000,-
- PNBP.....	Rp. 30.000,-
- Penggandaan .....	Rp. 12.600,-
- Pemeriksaan Setempat ..	Rp. 1.000.000,-
- Panggilan .....	Rp. 3.950.000,-
-----	-----
Jumlah .....	Rp. 5.138.600,-

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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

