



PUTUSAN

No. 374/Pdt.G/2014/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 antara :

TEKEN SLAMET LIMBONG, SH. (T.S. LIMBONG, SH.), pekerjaan Pensiunan

Jaksa, beralamat di Jl. Belimbing, No. 11, Jagakarsa, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya PARLUHUTAN SITANGGANG, SH. dan TARULI SIMANJUNTAK, SH., Advokat-advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum PARTA & REKAN, berkantor dan beralamat di Ruko Plaza Bekasi, Blok C No. 17, Lt. 2, Jl. Ir. Juanda, Margahayu, Bekasi Timur- 17111, Kota Bekasi, Jawa Barat; berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 20 Juni 2014, selanjutnya disebut sebagai**PENGUGAT**

MELAWAN

1. **Hj. SITI ROHAENAH**; isteri dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Jl. Kuningan Barat, RT. 010. RW. 001, No. 6, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I** ;
2. **MUHIDIN**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Jl. Kuningan Barat, RT. 010. RW. 001, No. 6, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II**;
3. **JUNAIDI**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Jl. Kuningan Barat, RT. 006. RW. 003, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT III**;
4. **MOHAMAD MADINAH**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Jl. Kuningan Barat, RT. 010. RW. 001, No. 6,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT IV** ;
5. **KOSASIH**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Jl. Kuningan Barat, RT. 010. RW. 001, No. 6, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT V** ;
6. **RAMLI SYARKONI**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Komplek Sapta Marga RT. 002. RW. 05, No. 3-4, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Banten; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT VI** ;
7. **M. NUR**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Jl. Kuningan Barat, RT. 003. RW. 01, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT VII** ;
8. **MASDUKI**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Jl. Kuningan Barat, RT. 010. RW. 001, No. 6, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT VIII** ;
9. **SULAIMAN**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Kebalen RT. 007. RW. 004, Kelurahan Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT IX** ;
10. **FATIMAH**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Pondok Ranggon, RT. 001. RW. 002, Kelurahan Pondok Ranggon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT X** ;
11. **HJ. FARIDA**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad beralamat di Jl. Palbatu III/ 21, RT. 011. RW. 011, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta-, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT XI** ;
12. **ABDUL SYAKUR**; anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Jl. Kuningan Barat, RT. 010. RW. 001, No. 6,



Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT XII**;

13. **MOH. YASIN** anak kandung dari Alm. H. Ahmad Syarkoni bin Muhammad; beralamat di Jl. Kuningan Barat, RT. 010. RW. 001, No. 6, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT XIII**;

14. **SALMAN MUCHTAR**, beralamat di Jl. Tebet Timur Raya, No. 11, RT. 013 / RW. 005, Tebet Timur, Tebet, Jakarta Selatan, DKI Jakarta; selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT I**;

15. **ARDANSYHRANI (ARDANSYAH)**, beralamat di Jl. Tanah Tinggi, Gang II/ 81, RT. 010/ RW. 01, Jakarta Pusat; selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut; -----

Telah membaca Berkas Perkara; -----

Telah mendengar keterangan para Pihak yang berperkara, -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juni 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Juni 2014 dalam Register Nomor 374/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: -----

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atau pemegang hak atas tanah seluas 500 M2 (Lima Ratus Meter persegi) berikut bangunan rumah seluas 135 M2 (Seratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi) yang berdiri di atasnya yang sekarang oleh umum dikenal sebagai Jalan Kuningan Barat Nomor 29, RT. 006/ RW. 003, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta selatan, Provinsi DKI Jakarta – dahulu dikenal sebagai Jalan K.H. Abdul Rochim No. 29, RT. 006/ RW. 003, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta selatan, Provinsi DKI Jakarta ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun asal-usul kepemilikan atas tanah berikut bangunan tersebut dalam angka 1 (satu) di atas kepada PENGGUGAT terjadi dalam 3 (tiga) tahap pembelian, masing-masing sebagai berikut:

a. Pembelian Pertama; terjadi pada tanggal 16 Maret 1976, seluas 290 M2 (Dua Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) dari AHMAD SYARKONI Bin MUHAMMAD (almarhum) selaku Penjual kepada PENGGUGAT melalui Istrinya (Ny. T.S. Limbong).

Pada tanggal 16 Maret 1976, antara AHMAD SYARKONI Bin MUHAMMAD selaku Pihak Pertama (Penjual) dengan istri PENGGUGAT (Ny. T.S. Limbong) selaku Pihak Kedua (Pembeli) telah menandatangani Surat Penyerahan/Pembebasan Hak atas sebidang tanah ex. Verponding Indonesia Nomor 6310 seluas 290 M2 (Dua Ratus Sembilan Puluh Meter persegi) berikut bangunan rumah di atasnya seluas 135 M2 yang terletak di Kuningan Barat RT. 006. RW. 003, Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik SALMAN;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik SUAIB;
- Sebelah Timur : Jalan Umum (KH Abdul Rochim).
- - Sebelah Barat : Tanah SAILAN.

Adapun mengenai harga jual-beli atau Penyerahan/ Pembebasan tanah dimaksud terjadi dan terlaksana dengan harga sebesar Rp. 6.800. 000,- (Enam Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah), uang mana telah diterima sepenuhnya dengan baik secara tunai oleh Penjual (AHMAD SYARKONI Bin MUHAMMAD) dari Pembeli (Penggugat melalui Istrinya – Ny. T. S. Limbong).

Surat jual-beli dimaksud ditandatangani oleh saksi-saksi dari Pihak Penjual (AHMAD SYARKONI Bin MUHAMMAD) yaitu: TERGUGAT II (MUHIDIN/anak ketiga dari Ahmad Syarkoni bin Muhammad) dan TERGUGAT VI (RAMLI SYARKONI/ anak pertama Ahmad Syarkoni bin Muhammad, sedangkan saksi dari pihak Pembeli adalah : Sdr. M. LIMBONG serta saksi-saksi lainnya, diantaranya: Sdr. MARWANI selaku Ketua RT (saat itu) sekaligus lpar dari Penjual Ahmad Syarkoni

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

bin Muhammad, yang selanjutnya diketahui oleh Lurah Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan; sebagaimana ternyata dalam SURAT PENYERAHAN/ PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH USAHA GARAPAN DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI KUNINGAN BARAT RT. 006/ 03 KEC. MAMPANG PRAPATAN; TANAH PERVONDING INDONESIA NO. 6310 JAKARTA SELATAN, Tanggal 16 Maret 1976 yang telah diregistrasi oleh Lurah Kuningan Barat di bawah Register Nomor: 9/I/IA/76, tanggal 29 Juli 1976 (diberi tanda Bukti P – 1 A);

Bahwa PENGUGAT dengan istrinya Ny. T.S. Limbong telah berpisah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 519/JS/1980 G, tanggal 24/11/1981 diberi tanda Bukti P – 1 B); yang kemudian diikuti dengan pembagian harta bersama berdasarkan "Perjanjian Perdamaian (Akte van Dading)" tanggal 23 Desember 1981 dimana tanah yang dibeli oleh Ny. T. S. Limbong dari Ahmad Syarkoni bin Muhammad pada tanggal 16 Maret 1976 tersebut di atas menjadi bagian dan hak dari PENGUGAT (diberi tanda Bukti P– 1 Q. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah dimaksud kepada PENGUGAT adalah sah menurut hukum;

- b. Pembelian Kedua tanggal 2 Desember 1980, seluas 150 M2 (Seratus Lima Puluh Meter Persegi) dari SALMAN MUCHTAR (TURUT TERGUGAT I) kepada PENGUGAT:

Pada tanggal 2 Desember 1980, TURUT TERGUGAT I telah menjual tanah Ex. Verponding Indonesia Nomor 6310, seluas 150 M2 kepada PENGUGAT yang terletak di RT. 006 RW. 03 Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta dengan harga Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) didasari dengan SURAT KUASA/PENYERAHAN HAK dan dengan batasbatas:

- Sebelah Utara : Tanah SUHAIMI
- Sebelah Selatan : Tanah Milik TS. LIMBONG (PENGUGAT)
- Sebelah Timur : Jl. KH. Abdurahim
- Sebelah Barat : Tanah Milik Ny. SIRAH

Hal 5 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah tersebut berada dalam satu lokasi/tempat dengan tanah seluas 290 M2 yang telah dibeli oleh PENGUGAT tanggal 16 Maret 1976 tersebut di atas.

Adapun dasar TURUT TERGUGAT I menjual tanah tersebut kepada PENGUGAT adalah didasari dengan Surat Kuasa Menjual tertanggal 30 Agustus 1975 dari Ahmad Syarkoni bin Muhamad (PEMBERI KUASA) kepada TURUT TERGUGAT I (PENERIMA KUASA), Surat Kuasa mana telah diregistrasi di Kantor Lurah Kuningan Barat di bawah Register Nomor: 08/11C/75, Tanggal 30 Agustus 1975 – diberi tanda Bukti P – 2A. Atas dasar Surat Kuasa Menjual tertanggal 30 Agustus 1975 tersebut, kemudian TURUT TERGUGAT I menjual tanah seluas 150 M2 dimaksud kepada PENGUGAT – diberi tanda Bukti P – 2B)

Sedangkan mengenai harga penyerahan hak atas tanah dimaksud adalah sebesar Rp. 3. 000. 000, - (tiga juta rupiah) uang mana telah diterima sepenuhnya dengan baik secara tunai oleh Penjual (TURUT TERGUGAT I selaku Kuasa) dari Pembeli yaitu PENGUGAT (diberi tanda Bukti P – 2C). Bahkan saat ini telah dibuat Akta Nomor: 07, tanggal 8 Maret 2010 Tentang Pelepasan/ Pemindahan Dan Penyerahan Hak; dan Akta Nomor 17 tanggal 25 Maret 2010 tentang Penegasan Surat Kuasa /Penyerahan Hak masing-masing dibuat di hadapan WIDYATMOKO, SH., Notaris di Jakarta (diberi tanda Bukti P – 2 D dan Bukti P – 2 E). Dengan demikian, peralihan hak atas tanah dimaksud kepada PENGUGAT adalah sah menurut hukum;

- c. Pembelian Ketiga, tanggal 17 Desember 1981, seluas 60 M2 (enam Puluh Meter Persegi) dari ARDANSYHRANI (ARDANSYAH) – TURUT TERGUGAT II – kepada PENGUGAT:

Pada tanggal 17 Desember 1981, TURUT TERGUGAT II telah menjual sebidang tanah seluas 60 M2 kepada PENGUGAT dengan harga Rp. 830.000,- (Delapan Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah) didasari dengan SURAT PENYERAHAN TANAH tertanggal 17 Desember 1981. Tanah seluas 60 M2 tersebut berada dalam satu lokasi/tempat dengan tanah seluas 290 M2 dan seluas 150 M2 yang telah terlebih

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu dibeli oleh PENGUGAT sebagaimana tersebut di atas dengan batas-batas

- Sebelah Utara : Tanah milik SALMAN.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Ahmad Syarkoni bin Muhammad,
- Sebelah Barat : Tanah Milik Ny. SIRAH.
- Sebelah Timur : jalan umum, Jl. KH. Abdurahim.

Adapun dasar dan atau alas hak TURUT TERGUGAT II menjual sebidang tanah seluas 60 M2 kepada PENGUGAT adalah didasari dengan SURAT JUAL BELI / PEMINDAHAN HAK tertanggal 20 Desember 1975 dari Muhamad Syarkoni kepada TURUT TERGUGAT II yang telah diregister di Kantor Kelurahan Kuningan Barat (diberi tanda Bukti P – 3 A) dan atas dasar Bukti P – 3 A tersebut TURUT TERGUGAT II, di hadapan saksi-saksi, kemudian menjual tanah seluas 60 M2 dimaksud kepada PENGUGAT (diberi tanda Bukti P – 3 B). Dengan demikian, peralihan hak atas tanah dimaksud kepada PENGUGAT adalah sah menurut hukum;

3. Bahwa PENGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik atas tanah-tanah seluas 500 M2 dan bangunan seluas 135 M2 tersebut karena didasari dengan adanya Surat Penyerahan/Peralihan Hak kepada PENGUGAT ;
4. Bahwa sejak PENGUGAT membeli tanah-tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana diuraikan dalam angka 2 (dua) tersebut di atas (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK SENGKETA) – sejak tahun 1976 PENGUGAT kemudian menempati, menguasai dan mengusahainya hingga tahun 2010, dan selama kurun waktu itu pula PENGUGAT selalu membayar kewajibannya kepada Negara yakni berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (diberi tanda Bukti P – 4) dan selama periode waktu tersebut (sejak tahun 1976 sampai dengan tahun 2010) tidak pernah ada pihakpihak manapun yang mengganggu maupun yang mengajukan keberatan dan atau tuntutan-tuntutan kepada PENGUGAT sehubungan dengan penempatan dan penguasaan PENGUGAT atas OBJEK SENGKETA ;
5. Bahwa oleh karena PENGUGAT pindah rumah atau pindah dari lokasi OBJEK SENGKETA terhitung tahun 1984 (pindah ke daerah Bendungan

Hal 7 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/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)



Hilir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta) maka sejak saat itu PENGGUGAT menyewakan OBJEK SENGKETA yang telah dirubah dalam bentuk ruangan-ruangan, kost-kostan, rumah makan/warteg, warung bakso dan warung padang (diberi tanda Bukti P – 5);

6. Bahwa walaupun PENGGUGAT tidak lagi menempati OBJEK SENGKETA setelah tahun 1984 (karena telah disewa-sewakan kepada para penyewa), PENGGUGAT juga tidak pernah menghadapi tuntutan-tuntutan dari pihak-pihak manapun berkaitan dengan OBJEK SENGKETA. Artinya, baik terhadap diri PENGGUGAT maupun terhadap para penyewa OBJEK SENGKETA tetap dalam suasana aman, tenteram dan nyaman walaupun PENGGUGAT telah menyewakannya kepada pihak lain ;
7. Bahwa akan tetapi, secara tiba-tiba pada bulan Februari 2010, kenyamanan, keamanan dan ketenteraman PENGGUGAT dan/atau para penyewa mulai terganggu dan terusik karena tindakan dan atau perbuatan PARA TERGUGAT yang dengan tanpa alas dan dasar hak serta tanpa suatu dasar hukum apapun telah dengan semena-mena dan sewenang-wenang mengusir secara paksa para penyewa dari OBJEK SENGKETA dan selanjutnya memasuki dan kemudian menempati, menguasai serta mengusahai OBJEK SENGKETA ;
8. Bahwa alasan PARA TERGUGAT mengusir secara paksa para penyewa dari OBJEK SENGKETA dan selanjutnya memasuki dan kemudian menempati, menguasai serta mengusahai OBJEK SENGKETA adalah karena PENGGUGAT tidak bersedia memenuhi permintaan tanpa dasar dari PARA TERGUGAT yang awalnya hanya meminta kembali OBJEK SENGKETA seluas 210 M2 yang dibeli PENGGUGAT dari Ahmad Syarkoni Bin Muhammad tanggal 16 Maret 1976, namun kemudian meminta untuk berdamai dengan cara menjual tanah tersebut dan membagi dua hasil penjualannya ;
9. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas permintaan tak berdasar dari PARA TERGUGAT tersebut karena permintaan dimaksud tidak didasari oleh sesuatu bukti apapun. Oleh karena PENGGUGAT menolak permintaan dimaksud, kemudian PARA TERGUGAT kemudin meminta kepada dan agar PENGGUGAT bersedia menyerahkan tanah seluas 150



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 saja kepada PARA TERGUGAT. Terhadap permintaan PARA TERGUGAT inipun, PENGGUGAT tetap menolaknya ;

10. Bahwa oleh karena permintaan tanah seluas 150 M2 dimaksud inipun ditolak tegas oleh PENGGUGAT, kemudian PARA TERGUGAT mengatakan bahwa jika PENGGUGAT tidak memberikan tanah seluas 210 M2 atau 150 M2, maka PENGGUGAT harus memberikan uang perdamaian sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dalam jangka waktu 3 hari kepada PARA TERGUGAT. Dan bilamana dalam jangka waktu 3 hari PENGGUGAT tidak memberikan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- tersebut kepada PARA TERGUGAT maka PENGGUGAT tidak diperbolehkan lagi memasuki lokasi tanah OBJEK SENGKETA, karena PARA TERGUGAT akan mengusir para penyewa dari OBJEK SENGKETA dan selanjutnya menempati, menguasai dan mengusahai sendiri OBJEK SENGKETA ;
11. Bahwa walaupun PENGGUGAT telah memberikan penjelasan dan juga telah menunjukkan bukti-bukti kepemilikan PENGGUGAT atas OBJEK SENGKETA kepada PARA TERGUGAT tersebut, akan tetapi PARA TERGUGAT tetap tidak mengakui hak kepemilikan PENGGUGAT atas OBJEK SENGKETA, kemudian tanpa didasari alas hak yang sah dan jelas PARA TERGUGAT terbukti telah mengusir para penyewa, menempati, menguasai dan mengusahai seluruh OBJEK SENGKETA dan bahkan telah mengambil sendiri hasil atau keuntungan-keuntungan dari penguasaan secara tanpa hak OBJEK SENGKETA milik PENGGUGAT tersebut. Permintaan-permintaan tak berdasar dari PARA TERGUGAT tersebut yang juga disertai dengan ancaman-ancaman dan paksaan-paksaan telah menimbulkan ketakutan terhadap diri PENGGUGAT untuk memasuki OBJEK SENGKETA hingga saat ini;
12. Bahwa adanya permintaan-permintaan tak berdasar yang disertai ancaman-ancaman dan paksaan-paksaan dari PARA TERGUGAT tersebut di satu sisi – disamping telah menimbulkan ketakutan terhadap diri PENGGUGAT untuk memasuki OBJEK SENGKETA hingga saat ini karena telah dikuasai oleh PARA TERGUGAT dengan cara menempati, menguasai dan mengusahai dan telah mengusir para penyewa dari OBJEK SENGKETA milik PENGGUGAT, bahkan saat ini OBJEK

Hal 9 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/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

SENGKETA milik PENGGUGAT tersebut telah disewakan sendiri oleh PARA TERGUGAT kepada orang-orang lain dan dijadikan sebagai tempat parkir dan penitipan kendaraan bermotor, dimana uang hasil sewa, penitipan kendaraan bermotor dan parkir tersebut digunakan oleh PARA TERGUGAT – pada sisi lain PARA TERGUGAT nyata-nyata dan telah terbukti merampas hak milik PENGGUGAT ;

13. Bahwa rangkaian perbuatan/tindakan PARA TERGUGAT yang meminta tanah seluas 210 M2 atau 150 M2 atau dana sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu miliar rupiah) yang katanya sebagai bentuk perdamaian, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena PARA TERGUGAT dalam mengajukan tuntutananya tidak didasari dengan alas hak yang sah dan jelas, dan perbuatan tersebut dilakukan oleh PARA TERGUGAT dengan cara semena-mena, sewenang-wenang, main hakim sendiri dan sekaligus mengabaikan (merampas) hak milik orang lain, karena perbuatan PARA TERGUGAT dilakukan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan akibat perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT, baik kerugian Materiil (vide Bukti P – 5) maupun Immateriil ;
14. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT memasuki tanah sengketa tanpa seizin PENGGUGAT selaku pemilik yang sah menurut hukum, kemudian mengusir orang-orang penyewa dari PENGGUGAT, serta menyewakan dan mengambil uang hasil sewa adalah sama/serupa dengan tindakan/perbuatan memasuki lokasi tanah sengketa secara paksa atau tanpa hak, atau merupakan tindakan penyerobotan tanah yang secara jelas bertentangan dengan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 385 KUHP, Pasal 167 KUHP, Pasal 170 KUHP dan PRP No.51 Tahun 1960, oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum ;
15. Bahwa sebagai bukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah melaporkan perbuatan-perbuatan dimaksud kepada Kepolisian R.I., bahkan TERGUGAT XIII telah dijatuhi hukuman oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 703/PID.B/2012/PN.Sel, tanggal 30 Januari 2013 (diberi tanda Bukti P – 6

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)



A) TERGUGAT XIII telah dijatuhi hukuman dengan pidana penjara selama 4 (empat) bulan karena telah terbukti secara sah dan meyakinkan melanggar Pasal 167 ayat 1 jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHPidana; Putusan mana telah berkekuatan hukum tetap – inkraht dan telah dieksekusi oleh Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan (diberi tanda Bukti P – 6 B);

16. Bahwa walaupun Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menghukum TERGUGAT XIII dan Putusan telah dieksekusi oleh Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan, namun demikian ternyata PARA TERGUGAT tetap menduduki, menempati, menguasai dan mengusahai OBJEK SENGKETA, sehingga oleh karena itu PENGGUGAT telah menyampaikan Teguran secara tertulis kepada PARA TERGUGAT agar segera pergi meninggalkan OBJEK SENGKETA (diberi tanda Bukti P – 7); namun demikian hingga Gugatan ini diajukan, PARA TERGUGAT tetap tidak memenuhi Teguran dimaksud, oleh karenanya menjadi bukti bahwa PARA TERGUGAT tidak memiliki itikad yang baik ;

17. Bahwa tindakan dan perbuatan PARA TERGUGAT yang tetap tidak bersedia meninggalkan OBJEK SENGKETA (walaupun telah ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan tetap dan bahkan telah diperingati oleh PENGGUGAT) telah menimbulkan kerugian yang semakin besar bagi diri PENGGUGAT, diantaranya:

a. Kerugian Materil: meliputi hilangnya uang sewa yang seharusnya diterima PENGGUGAT dari para penyewa setiap bulannya, dengan rincian:

- (1) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang kontrakan/ kos-kostan : setiap bulannya 1 (satu) kamar sebesar Rp. 800.000.- (delapan ratus ribu rupiah), jadi 7 (tujuh) kamar X @Rp.800.000.- X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) = Rp. 246.400.000.- (dua ratus empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
- (2) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Tegal : setiap bulannya sebesar Rp.2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) = Rp. 110.000.000.- (seratus sepuluh juta rupiah);



- (3) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Bakso : setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013)=Rp. 44.000.000.- (empat puluh empat juta rupiah);
- (4) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Padang : setiap bulannya sebesar Rp. 3.000.000.- (tiga juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah).
- (5) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari hilangnya uang sewa Ruangan Kantor : setiap bulannya sebesar Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah).
- (6) Kerugian Penggugat untuk membayar ongkos Pengacara untuk menangani perkara ini selama pemeriksaan di tingkat Pengadilan Negeri sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Total kerugian Materil Penggugat adalah sebesar Rp.764.400.000.- (tujuh ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah).-

- b. Kerugian Immateril: berupa kerugian moril PENGGUGAT karena telah mengalami tekanan batin yang sangat besar dan menyita waktu dan pikiran Penggugat akibat ancaman-ancaman PARA TERGUGAT dan PENGGUGATpun tidak dapat menikmati hak miliknya (OBJEK SENGKETA), yang secara jelas tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk kepastian besarnya kerugian immateril yang dialami oleh PENGGUGAT sepantasnya bila diukur dengan nilai uang setara dengan nilai OBJEK SENGKETA sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu miliar rupiah) ;

Kerugian mana adalah berdasar hukum dan adil bilamana PARA TERGUGAT dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian-kerugian tersebut kepada PENGGUGAT;



18. Bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas OBJEK SENGKETA berdasarkan bukti-bukti yang cukup, sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan sebagai pengayom masyarakat terhadap perbuatan semena-mena, sewenangwenang dan main hakim sendiri dari PARA TERGUGAT, oleh karenanya PENGGUGAT memohon dengan sangat agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan terlebih dahulu untuk menjatuhkan Putusan Sela guna memerintahkan agar PARA TERGUGAT atau pihak-pihak lain yang menempati, menduduki, menguasai dan mengusahi OBJEK SENGKETA secara sukarela dan bilamana diperlukan dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia, untuk segera memerintahkan PARA TERGUGAT TERGUGAT atau pihak-pihak lain tersebut guna meninggalkan atau mengosongkan OBJEK SENGKETA;
19. Bahwa PENGGUGAT juga memohon agar terhadap OBJEK SENGKETA dilakukan Sita Revindikasi (Revindicatoir Beslag), karena PENGGGUGAT adalah pemilik sah atas OBJEK SENGKETA berdasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum yang telah dikuasai sejak tahun 1976 ;
20. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi Putusan oleh PARA TERGUGAT, maka PENGGUGAT memohon agar PARA TERGUGAT dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi Putusan aquo terhitung sejak Putusan a quo diucapkan hingga Putusan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT;
21. Bahwa oleh karena sebagian OBJEK SENGKETA telah dibeli PENGGUGAT dari TURUT TERGUGAT I (seluas 150 M2) dan TURUT TERGUGAT II (seluas 60 M2) maka PENGGUGAT memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memerintahkan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk terhadap Putusan Perkara aquo ;
22. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGGUGAT diajukan berdasarkan hukum serta buktibukti yang kuat, maka PENGGUGAT memohon agar Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorad);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan kerendahan hati PENGGUGAT dengan ini mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu meskipun diajukan bantahan, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorad);
- Memerintahkan agar PARA TERGUGAT atau pihak-pihak lain yang menempati, menduduki, menguasai dan menguasai OBJEK SENGKETA secara sukarela dan bilamana diperlukan dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia, untuk segera memerintahkan PARA TERGUGAT atau pihak-pihak lain agar segera meninggalkan atau mengosongkan OBJEK SENGKETA

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah menurut hukum jual beli tanah ;
 - seluas 290 M2 berikut bangunan rumah di atasnya seluas 135 M2 ex. Verponding Indonesia Nomor 6310, berdasarkan surat Penyerahan/ Pembebasan Hak tertanggal 16 Maret 1976 yang terletak di Kuningan Barat RT. 006. RW. 003, Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;
 - seluas 150 M2 ex. Verponding Indonesia Nomor 6310, berdasarkan SURAT KUASA/PENYERAHAN HAK tertanggal 2 Desember 1980 yang terletak di Kuningan Barat RT. 006. RW. 003, Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;
 - seluas 60 M2 ex. Verponding Indonesia Nomor 6310, berdasarkan SURAT PENYERAHAN TANAH tertanggal 17 Desember 1981 yang terletak di Kuningan Barat RT. 006. RW. 003, Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;
3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik sekaligus pemilik yang sah menurut hukum atas OBJEK SENGKETA (tanah-tanah total seluas 500 M2 dan bangunan rumah seluas 135 M2) sebagaimana disebutkan pada surat Penyerahan/Pembebasan Hak tertanggal 16 Maret

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

1976; SURAT KUASA/ PENYERAHAN HAK tertanggal 2 Desember 1980 dan SURAT PENYERAHAN TANAH tertanggal 17 Desember 1981 ex. Verponding Indonesia Nomor 6310, yang terletak di Kuningan Barat RT. 006. RW. 003, Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;

4. Menyatakan tindakan/perbuatan PARA TERGUGAT memasuki secara paksa OBJEK SENGKETA milik PENGUGAT, dan atau menguasai, mengusahi serta mengambil, menggunakan sendiri uang sewa atas OBJEK SENGKETA milik PENGUGAT adalah sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht-matigedaad) ;
5. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dan sekaligus untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT antara lain ;
 - a. Kerugian Materil: meliputi hilangnya keuntungan PENGUGAT yang seharusnya diterima setiap bulan atau setiap tahun, dengan rincian sebagai berikut ;
 - (1) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang kontrakan/ kos-kost-an : setiap bulannya 1 (satu) kamar sebesar Rp. 800.000.- (delapan ratus ribu rupiah), jadi 7 (tujuh) kamar X @Rp.800.000.- X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) = Rp. 246.400.000.- (dua ratus empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
 - (2) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Tegal : setiap bulannya sebesar Rp.2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) = Rp. 110.000.000.- (seratus sepuluh juta rupiah);
 - (3) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Bakso : setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013)=Rp. 44.000.000.- (empat puluh empat juta rupiah);
 - (4) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Padang : setiap bulannya sebesar Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d

Hal 15 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/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

September 2013) Rp. 132. 000. 000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah).

- (5) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari hilangnya uang sewa Ruangan Kantor : setiap bulannya sebesar Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah).
- (6) Kerugian Penggugat untuk membayar ongkos Pengacara untuk menangani perkara ini selama pemeriksaan ditingkat Pengadilan Negeri sebesar Rp. 100. 000. 000,- (seratus juta rupiah).

Total kerugian Materil Penggugat adalah sebesar Rp.764.400.000.- (tujuh ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah).-

- b. Kerugian Immateril: berupa kerugian moril PENGGUGAT karena telah mengalami tekanan batin yang sangat besar dan menyita waktu dan pikiran Penggugat akibat ancaman-ancaman PARA TERGUGAT dan PENGGUGATpun tidak dapat menikmati hak miliknya (OBJEK SENGKETA), yang secara jelas tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk kepastian besarnya kerugian immateril yang dialami oleh PENGGUGAT sepantasnya bila diukur dengan nilai uang setara dengan nilai OBJEK SENGKETA sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu miliar rupiah) ;

Kerugian mana adalah berdasar hukum dan adil bilamana PARA TERGUGAT dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian-kerugian tersebut kepada PENGGUGAT;

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Revindikasi (Revindicatoire Beslag) ;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) masingmasing sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi Putusan a quo terhitung sejak Putusan diucapkan hingga Putusan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT;
8. Memerintahkan agar TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk terhadap Putusan Perkara aquo ;
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ; Atau ;

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

Bilamana Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan untuk Penggugat hadir Kuasanya, dan untuk para Tergugat diwakili oleh Kuasanya Andy Perdana Putera, SH., Advocat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 September 2014;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SUWANTO,SH. sebagai mediator; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan laporan mediator ternyata mediasi tersebut dinyatakan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tersebut tidak berhasil maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dimana Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: -----

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*)

a. Luas objek sengketa tidak tepat

Bahwa Penggugat pada angka (1) posita gugatannya mendalilkan dirinya sebagai “pemilik / pemegang hak atas sebidang tanah (objek sengketa) seluas 500m² (lima ratus meter persegi) berikut bangunan rumah seluas 135m² (seratus tiga puluh lima meter persegi) yang berdiri diatasnya” yang mana dalil tersebut adalah keliru dan tidak benar, oleh karena luas dari objek sengketa yang sebenarnya adalah seluas 449m² (empat ratus empat puluh sembilan meter persegi), bukan seluas 500m² (lima ratus meter

Hal 17 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



persegi) sebagaimana dalil Penggugat pada gugatannya. (Bukti T I s/d XIII – 1)

Bahwa penyebutan dan penulisan luas atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa pada setiap gugatan haruslah pasti, jelas, tegas, tidak kurang dan juga tidak lebih, sebab kesalahan dalam penyebutan dan penulisan luas terhadap sebidang tanah (objek sengketa) berakibat pada kabur / tidak jelasnya objek sebuah gugatan itu sendiri.

Bahwa oleh karena dalam hal ini tanah yang menjadi objek sengketa pada gugatan Penggugat bersifat kabur / tidak jelas, maka dengan sendirinya tidak terpenuhilah syarat formil akan sahnya sebuah gugatan yang mewajibkan penyebutan dan penulisan luas atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa pada setiap gugatan haruslah pasti, jelas, tegas, tidak kurang dan juga tidak lebih, maka dari itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

b. Batas objek sengketa tidak disebutkan

Bahwa Penggugat pada angka (2) huruf (a, b & c) posita gugatannya tidak sama sekali menyebutkan batas-batas dari objek sengketa, melainkan Penggugat menyebutkan batas-batas tanah pada masa lampau, tepatnya tahun 1976, tahun 1980 dan tahun 1981, yang mana pada masa lampau batas-batas tersebut bukanlah merupakan batas-batas dari objek sengketa.

Bahwa pada dasarnya sebidang tanah baru bisa dikatakan berstatus sebagai “objek sengketa” apabila sebidang tanah tersebut dijadikan objek dalam tuntutan hukum atas sebuah sengketa keperdataan mengenai kepemilikan.

Bahwa seandainyaapun Penggugat menganggap batas-batas berupa :

Sebelah Utara	:	Tanah milik Salman
Sebelah Selatan	:	Tanah milik Suaib
Sebelah Barat	:	Jalan umum (K.H. Abdul Rochim)
Sebelah Timur	:	Tanah Sailan ...dst

Sebagaimana tertera pada angka (2) huruf (a, b & c) gugatannya adalah sebagai batas-batas dari objek sengketa, maka batas-batas



tersebut adalah jelas merupakan batas-batas yang keliru, oleh karena batas-batas objek sengketa yang bersifat aktual dan akurat adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Kuningan Barat IV
Sebelah Selatan : Tembok Cyber / tanah kosong
Sebelah Barat : Tembok Cyber / tanah kosong
Sebelah Timur : Jl. Kuningan Barat Raya

Bahwa suatu gugatan dianggap telah memenuhi syarat formil apabila dalil gugatan bersifat terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), yang diantaranya adalah terang dan jelas mengenai batas-batas dari objek sengketa. Namun oleh karena Penggugat tidak menyebutkan sama sekali apa yang menjadi batas-batas dari objek sengketa, atau apabila Penggugat menganggap batas-batas yang dijabarkan pada angka (2) huruf (a, b & c) gugatannya adalah merupakan batas-batas terhadap objek sengketa, yang mana jelas batas-batas tersebut mengandung kekeliruan, maka jelaslah gugatan Penggugat cacat secara formil, serta mengakibatkan gugatan menjadi tidak sah, dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*)

Bahwa selain Tergugat I s/d Tergugat XIII, Penggugat juga turut menarik Salman Muchtar (Turut Tergugat I) dan Ardansyahrani (Turut Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Namun ternyata subjek yang Penggugat sertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* (Turut Tergugat I & Turut Tergugat II) seluruhnya telah meninggal dunia, dan dengan sebab tersebutlah Penggugat seharusnya menarik Ahli Waris dari Salman Muchtar (Turut Tergugat I) serta Ahli Waris dari Ardansyahrani (Turut Tergugat II) untuk disertakan sebagai pihak-pihak dalam gugatannya. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Ahli Waris dari Salman Muchtar (Turut Tergugat I) serta Ahli Waris dari Ardansyahrani (Turut Tergugat II) sebagai pihak-pihak dalam gugatannya, maka gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan yang kurang pihak sekaligus menjadikan gugatannya cacat secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formil, maka dari itu sudah sepatutnyalah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat I s/d Tergugat XIII (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Para Tergugat") kemukakan pada Eksepsi mohon agar dianggap menjadi satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara.
2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 Juni 2014, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat.
3. Bahwa tidak benar dan haruslah ditolak dalil Penggugat pada angka (1) gugatannya yang menyatakan dirinya adalah sebagai pemilik / pemegang hak atas objek sengketa, oleh karena Alm. H. Ahmad Syarkoni (Suami Tergugat I & orang tua Tergugat II s/d Tergugat XIII) selaku pemilik yang sah atas objek sengketa semasa hidupnya sama sekali tidak pernah menjual / memindahtangankan hak atas kepemilikan dari objek sengketa kepada siapapun juga.
4. Bahwa satu-satunya dasar Penggugat menguasai fisik dari objek sengketa adalah karena pada bulan Januari tahun 1976 Alm. H. Ahmad Syarkoni meminjam uang sejumlah uang Rp.2.800.000,- (dua juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat dengan jaminan berupa objek sengketa, yang ternyata saat usia pinjaman memasuki bulan ke-3, Alm. H. Ahmad Syarkoni belum bisa memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, sehingga pinjaman pokok sejumlah Rp.2.800.000,- (dua juta delapan ratus ribu rupiah) telah berbunga menjadi Rp.6.800.000,- (enam juta delapan ratus ribu rupiah).
5. Bahwa oleh karena pada masa itu Alm. H. Ahmad Syarkoni belum memiliki kemampuan untuk mengembalikan hutang pokok beserta bunga sejumlah Rp.6.800.000,- (enam juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, maka Penggugat memerintahkan kepada Alm. H. Ahmad Syarkoni sekeluarga untuk keluar dari objek sengketa (yang pada saat itu juga merupakan rumah tinggal dari Alm. H. Ahmad Syarkoni sekeluarga) dan kemudian dikuasai oleh Penggugat dengan dalih supaya hutang pokok beserta bunga Alm.



H. Ahmad Syarkoni sejumlah Rp.6.800.000,- (enam juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat tidak terus bertambah beban bunga-nya.

6. Bahwa kemudian pada tahun 2008 Para Tergugat melayangkan surat undangan kepada Penggugat dengan tujuan menyelesaikan kewajiban dari Alm. H. Ahmad Syarkoni kepada Penggugat, (bukan dengan cara mendatangi, mengancam serta mengintimidasi Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada angka (7, 8, 9, 10, 11 & 12) posita gugatannya), yang namun ternyata Penggugat tidak memenuhi undangan dari Para Tergugat, melainkan melayangkan surat balasan yang menginformasikan kepada Para Tergugat bahwa objek sengketa sudah berpindah kepemilikan hak-nya kepada Penggugat, dan pada surat balasan tersebut pula Penggugat melampirkan *copy* surat-surat yang dianggap sebagai dasar atas peralihan kepemilikan hak atas objek sengketa. (Bukti T I s/d XIII – 2 & 3)
7. Bahwa adapun *copy* surat-surat yang Penggugat lampirkan pada surat balasan atas surat undangan dari Para Tergugat adalah merupakan surat-surat yang sama dengan surat-surat yang didalilkan Penggugat pada angka (2) huruf (a, b & c) gugatannya sebagai dasar peralihan hak atas objek sengketa yang terbagi menjadi 3 (tiga) tahap, yaitu :
 - a. “Pembelian pertama pada tanggal 16 Maret 1976, seluas 290m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi) ...dsf”, dengan dasar berupa surat berjudul :

⇒ “Surat Penyerahan / Pembebasan Hak Atas Tanah Usaha Garapan dan Bangunan Yang Terletak di Kuningan Barat RT006 / RW03 Kec. Mampang Prapatan ; Tanah Verponding Indonesia No.6310 Jakarta Selatan” tertanggal 16 Maret 1976.

Terhadap surat tersebut sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan tidak sah serta batal demi hukum, oleh karena pada surat tersebut terdapat beberapa kejanggalan yang fatal dan jelas menunjukkan surat tersebut adalah merupakan rekayasa, yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peristiwa hukum pada surat tersebut didalilkan Penggugat terjadi pada tanggal 16 Maret 1976, namun peristiwa hukum tersebut diketahui / disaksikan oleh Lurah Kuningan Barat beserta Saksi-saksi lainnya pada tanggal 29 Januari 1976, bukan 29 Juli 1976 seperti yang didalilkan Penggugat.

Artinya Lurah Kuningan Barat beserta Saksi-saksi lainnya mengetahui / menyaksikan peristiwa hukum tersebut 47 (empat puluh tujuh) hari sebelum peristiwa tersebut ada, yang mana secara hukum maupun akal sehat adalah merupakan hal yang mustahil serta diragukan kebenaran dari surat tersebut.

- Kemudian pada surat tersebut terdapat tanda tangan 8 (delapan) orang saksi, dan 3 (tiga) diantaranya adalah tanda tangan atas nama "Romli" (Tergugat VI), "Muhidin" (Tergugat II), dan "H. Abd. Gani", yang mana tanda tangan atas ketiga nama tersebut dibubuhkan bukan oleh pemiliknya, dan saat ini dugaan pemalsuan tanda tangan tersebut sudah dilaporkan Para Tergugat kepada Kepolisian Republik Indonesia serta sedang dalam proses penyidikan. (Bukti T I s/d XIII – 4 & 5)

Selain kejanggalan yang telah diuraikan diatas, "*Surat Penyerahan / Pembebasan Hak Atas Tanah Usaha Garapan dan Bangunan Yang Terletak di Kuningan Barat RT006 / RW03 Kec. Mampang Prapatan ; Tanah Verponding Indonesia No.6310 Jakarta Selatan*" tertanggal 16 Maret 1976 tidak memenuhi syarat sahnya jual beli, yaitu :

- Tidak terpenuhinya syarat "Terang" dan "Tunai".

Yang dimaksud Terang adalah "penyerahan (transaksi jual beli) hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris / Camat *ex officio* karena jabatannya), dan yang dimaksud Tunai adalah "pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan".

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)



Jika sifat “Terang” dan “Tunai”, atau salah satunya saja tidak terpenuhi dalam pelaksanaan transaksi jual beli, maka transaksi jual beli tidak dapat terlaksana.

- Tidak dibuktikan dengan Akta Otentik.

Akta otentik memberikan kepada semua pihak dan sekaligus ahli warisnya beserta orang-orang yang terkait dengan haknya, suatu bukti yang sempurna.

Yang dimaksud dengan Akta Otentik disini adalah “transaksi jual beli yang disajikan dalam bentuk Akta Jual Beli PPAT dan dibuat serta ditandatangani para pihak di hadapan PPAT”.

Sehingga jika suatu transaksi jual beli objek tanah tidak disajikan dalam bentuk Akta Jual Beli PPAT, maka tidak memiliki nilai pembuktian sempurna dan sangat diragukan keabsahannya.

- Tidak menggunakan blanko Akta Jual Beli PPAT.

Akta Jual Beli PPAT memiliki blanko yang baku, dan format / bentuknya telah ditetapkan oleh Undang-undang. Artinya setiap transaksi jual beli objek tanah, harus berjudul “Akta Jual Beli”, bukan “Penyerahan / Pembebasan Hak...”, serta memiliki isi berupa redaksi yang bentuk kata demi katanya telah ditetapkan Undang-undang, bukan kalimat “uang ganti rugi” dan “kewajiban membayar denda” sebagaimana yang terdapat pada bukti “*Surat Penyerahan / Pembebasan Hak Atas Tanah Usaha Garapan dan Bangunan Yang Terletak di Kuningan Barat RT006 / RW03 Kec. Mampang Prapatan ; Tanah Verponding Indonesia No.6310 Jakarta Selatan*” tertanggal 16 Maret 1976.

Sedangkan judul “*Penyerahan / Pembebasan Hak...*” pada “*Surat Penyerahan / Pembebasan Hak Atas Tanah Usaha Garapan dan Bangunan Yang Terletak di Kuningan Barat RT006 / RW03 Kec. Mampang Prapatan ; Tanah Verponding Indonesia No.6310 Jakarta Selatan*” tertanggal 16 Maret 1976 adalah merupakan perbuatan hukum yang berbeda dengan transaksi jual beli. “Penyerahan / Pembebasan Hak” adalah perbuatan hukum yang apabila dalam hal calon Penerima Hak /

Hal 23 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



calon Pembeli tidak memenuhi syarat subyek hak yang ditetapkan Undang-undang Pokok Agraria, contohnya Perseroan Terbatas memerlukan tanah tetapi yang tersedia tanahnya berstatus hak milik (perorangan), dalam hal demikian tidak bisa dilakukan pemindahan hak melalui jual beli, maka harus dilakukan dengan cara pembebasan kepada Negara, berulah kemudian Negara memberikan hak kepada Perseroan Terbatas, dan sangat jelas bukan itu isi yang terkandung pada “*Surat Penyerahan / Pembebasan Hak Atas Tanah Usaha Garapan dan Bangunan Yang Terletak di Kuningan Barat RT006 / RW03 Kec. Mampang Prapatan ; Tanah Verponding Indonesia No.6310 Jakarta Selatan*” tertanggal 16 Maret 1976, sehingga terlihat sekali dipaksakan dalam pembuatannya dengan tujuan untuk menguasai Objek Sengketa secara ilegal.

a. “*Pembelian kedua pada tanggal 2 Desember 1980 seluas 150m² (seratus lima puluh meter persegi) ... dsf*”, dengan dasar berupa surat-surat berjudul :

⇒ “*Surat Kuasa*” tertanggal 30 Agustus 1975.

⇒ “*Surat Kuasa / Penyerahan Hak*” tertanggal 2 Desember 1980.

Terhadap surat-surat tersebut sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan tidak sah serta batal demi hukum, oleh karena :

- “*Surat Kuasa*” tertanggal 30 Agustus 1975 adalah berupa Surat Kuasa Khusus bersifat mutlak (tidak dapat dicabut) yang diberikan oleh Alm. H. Ahmad Syarkoni kepada Turut Tergugat I untuk menjual sebagian Objek Sengketa (150m²) milik Alm. H. Ahmad Syarkoni, dan Surat Kuasa Khusus tersebut diberikan dengan Hak Substitusi.
- “*Surat Kuasa / Penyerahan Hak*” tertanggal 2 Desember 1980 adalah merupakan Surat Kuasa Substitusi yang diberikan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat. Secara otomatis Penggugat menerima kuasa yang isinya sama dengan “*Surat Kuasa*” tertanggal 30 Agustus 1975, yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjual sebagian Objek Sengketa (150m²) milik Alm. H. Ahmad Syarkoni.

- Sebuah Surat Kuasa yang sifatnya mutlak / tidak dapat diganggu gugat oleh karena terdapat klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut oleh Pemberi Kuasanya (dalam hal ini adalah “*Surat Kuasa*” tertanggal 30 Agustus 1975 dan “*Surat Kuasa / Penyerahan Hak*” tertanggal 2 Desember 1980), sangat diharamkan, sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982.
- Apalagi celaknya dalam hal ini Penggugat menganggap “*Surat Kuasa / Penyerahan Hak*” tertanggal 2 Desember 1980 (Surat Kuasa Substitusi) adalah sebagai dasar peralihan kepemilikan hak atas sebagian Objek Sengketa seluas 150m² (seratus lima puluh meter persegi) dari pemiliknya (Alm. H. Ahmad Syarkoni) kepada Penggugat, yang jelas sudah melenceng terlalu jauh dari akal sehat dan hukum yang berlaku.
- Sebab-sebab perpindahan hak kepemilikan atas sebidang tanah sudah diatur dengan tegas dalam perundang-undangan, antara lain dengan cara jual beli, tukar menukar, waris dan hibah.
- Dari sekian banyak sebab berpindahnya hak kepemilikan atas sebidang tanah yang diakui perundang-undangan berlaku, tidak satupun yang menyebutkan, apalagi menghalalkan perpindahan hak kepemilikan atas sebidang tanah hanya dengan Surat Kuasa Substitusi yang sifatnya mutlak (tidak dapat diganggu gugat).
- Selain itu, terdapat kejanggalan pada “*Surat Kuasa / Penyerahan Hak*” tertanggal 2 Desember 1980, yaitu Materai / Surat Segel yang digunakan pada surat tersebut adalah Materai / Surat Segel tahun 1983, sedangkan surat tersebut dibuat dan ditandatangani oleh para pihaknya (Turut

Hal 25 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I selaku Pemberi Kuasa dan Penggugat selaku Penerima Kuasa) pada tanggal 2 Desember 1980.

- Mustahil Materai / Surat Segel tahun 1983 terbit pada tahun 1980, apalagi sampai digunakan pada tahun 1980, yang mana secara hukum maupun akal sehat adalah merupakan hal yang mustahil serta diragukan kebenaran dari surat tersebut.

Kemudian dengan dasar berupa akte-akte berjudul :

- ⇒ *"Akta No.07 tertanggal 8 Maret 2010 tentang pelepasan / pemindahan dan penyerahan hak"* dibuat di hadapan Widyatmoko S.H. Notaris di Jakarta.
- ⇒ *"Akta No.17 tertanggal 25 Maret 2010 tentang penegasan surat kuasa / penyerahan hak"* dibuat di hadapan Widyatmoko S.H. Notaris di Jakarta.

Terhadap akte-akte tersebut sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan tidak sah serta batal demi hukum, atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku, oleh karena :

- Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982 dengan jelas *"melarang Camat, Kepala Desa, atau Pejabat setingkat itu, untuk membuat / menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah"*.
- Kemudian Menteri Dalam Negeri juga *"melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah"*.
- Selain itu pasal 39 ayat (1) huruf (d) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 menyatakan bahwa *"PPAT wajib menolak pembuatan Akta Pemindahan Hak jika didasarkan pada kuasa mutlak"*.
- Dengan sebab itulah perbuatan hukum *"Penegasan Surat Kuasa / Penyerahan Hak No.17 tertanggal 25 Maret 2010"* serta *"Pelepasan / Pemindahan dan Penyerahan Hak No.07"*

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)



tertanggal 8 Maret 2010” termasuk dalam suatu perbuatan yang melawan hukum.

- Kemudian pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan salah satu penyebab berakhirnya kuasa adalah “Pemberi Kuasa meninggal Dunia”.
- Dengan telah meninggalnya Alm. H. Ahmad Syarkoni pada tanggal 4 Juli 1991, maka berdasarkan pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kuasa yang pernah diberikan oleh Alm. H. Ahmad Syarkoni kepada Turut Tergugat I dengan sendirinya telah berakhir, dan oleh karenanya secara otomatis “*Surat Kuasa*” tertanggal 30 Agustus 1975 dan “*Surat Kuasa / Penyerahan Hak*” tertanggal 2 Desember 1980 tidak berlaku lagi sejak tanggal 4 Juli 1991, sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I berdasarkan “*Surat Kuasa*” tertanggal 30 Agustus 1975 setelah tanggal 4 Juli 1991 adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Kemudian oleh karena Penggugat bertransaksi dengan orang yang tidak berhak melakukan perbuatan hukum tersebut (Turut Tergugat I), maka tidak terjadi perubahan subjek (peralihan hak) terhadap sebagian Objek Sengketa seluas 150m² (seratus lima puluh meter persegi) milik Alm. H. Ahmad Syarkoni, sehingga objek tanah tersebut adalah sah masih tetap milik Tergugat I s/ d Tergugat XIII (Alm. H. Ahmad Syarkoni).

- a. “*Pembelian ketiga pada tanggal 17 Desember 1981 seluas 60m² (enam puluh meter persegi) ...dsr*” dengan dasar berupa surat-surat berjudul :

⇒ “*Surat Jual Beli / Pemindahan Hak*” tertanggal 20 Desember 1975.

⇒ “*Surat Penyerahan Tanah*” tertanggal 17 Desember 1981.

Terhadap surat-surat tersebut sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan tidak sah serta batal demi hukum, oleh karena :

- Tidak terpenuhinya syarat “Terang” dan “Tunai”.

Hal 27 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



- Tidak dibuktikan dengan Akta Otentik.
- Tidak menggunakan blanko Akta Jual Beli PPAT.

Bahwa oleh karena tidak satupun dalil Pengugat yang menunjukkan dasar peralihan hak atas Objek Sengketa dibuat sesuai dengan tata cara memperoleh tanah yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan, bahkan berindikasi pada surat palsu / rekayasa, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak serta menyatakan batal demi hukum seluruh dalil yang Penggugat anggap sebagai dasar atas peralihan hak terhadap Objek Sengketa, atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku.

8. Bahwa tidak benar dan haruslah ditolak dalil Penggugat pada angka (3) gugatannya yang menyatakan dirinya adalah sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah seluas 500m² (lima ratus meter persegi) berikut bangunan rumah seluas 135m² (seratus tiga puluh lima meter persegi) yang berdiri di atasnya (objek sengketa), oleh karena tidaklah mungkin cara memperoleh tanah (objek sengketa) yang dilakukan dengan cara melawan menyalahi Undang-undang pantas dikatakan sebagai itikad baik.
9. Bahwa kemudian pada angka (4) gugatannya, Penggugat mengaku membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas objek sengketa selama 34 tahun (tahun 1976 – 2010), yang mana tentu merupakan kewajibannya sebagai seseorang yang memperoleh manfaat dari tanah dan bangunan tersebut (objek sengketa), dan bukan sama sekali merupakan petunjuk, apalagi bukti bahwa Penggugat adalah pemilik dari objek sengketa hanya karena namanya tercantum sebagai wajib pajak atas objek sengketa.
10. Bahwa kemudian Penggugat pada angka (14 & 15) posita gugatannya menyebutkan Tergugat XIII yang memasuki objek sengketa seolah-olah menunjukkan objek sengketa adalah milik Penggugat, padahal jelas putusan No.703/Pid.B/2012/PN.Sel tidak sedikitpun menyinggung perihal kepemilikan atas objek sengketa, yang artinya putusan No.703/Pid.B/2012/PN.Sel sama sekali tidak menunjukkan Penggugat adalah pemilik dari objek sengketa.



11. Bahwa seluruh tindakan Penggugat dalam menguasai objek sengketa dilakukan dengan cara yang seluruhnya menyalahi undang-undang dan tanpa alas hak, dan akibatnya jelas menempatkan Penggugat pada posisi yang sama sekali tidak berhak terhadap objek sengketa, maka dari itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak permohonan Penggugat pada angka (18 & 19) gugatannya mengenai menjatuhkan putusan sela untuk mengosongkan objek sengketa dan permohonan atas *revindicatoir beslag* terhadap objek sengketa, serta kemudian juga menolak untuk menerapkan *dwangsom* sebagaimana yang dimaksud Penggugat pada angka (20) posita gugatannya.

12. Bahwa oleh karena Penggugat sama sekali tidak berhak atas objek sengketa, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi materiil maupun immateriil.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka adalah sudah cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan dari Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam konpensi, mohon agar dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam gugatan rekonpensi ini.

2. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 449m² (empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jl. Kuningan Barat Raya No.29 RT006/RW03 Kel. Kuningan Barat Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan (objek sengketa), dengan batas-batas :

Sebelah Utara	:	Jl. Kuningan Barat IV
Sebelah Selatan	:	Tembok Cyber / tanah kosong
Sebelah Barat	:	Tembok Cyber / tanah kosong
Sebelah Timur	:	Jl. Kuningan Barat Raya

3. Bahwa adapun Para Penggugat Rekonpensi memiliki serta menguasai objek sengketa adalah dengan dasar jatuh waris dari Alm. H. Ahmad Syarkoni (suami Penggugat I Rekonpensi & orang tua Penggugat II s/d

Hal 29 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat XIII Rekonpensi) kepada Para Penggugat Rekonpensi, yang mana semasa hidupnya Alm. H. Ahmad Syarkoni memiliki serta menguasai objek sengketa adalah juga dengan dasar jatuh waris dari orang tuanya yang bernama Alm. H. Muhammad bin Entong. (Bukti T I s/ d XIII – 6 & 7)

4. Bahwa semasa hidupnya, tepatnya pada bulan Januari tahun 1976 Alm. H. Ahmad Syarkoni meminjam uang sejumlah Rp.2.800.000,- (dua juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi dengan jaminan berupa objek sengketa, yang ternyata saat usia pinjaman memasuki bulan ke-3 (bulan Maret tahun 1976), Alm. H. Ahmad Syarkoni belum bisa memenuhi kewajibannya kepada Tergugat Rekonpensi, sehingga pinjaman pokok sejumlah Rp.2.800.000,- (dua juta delapan ratus ribu rupiah) telah berbunga menjadi Rp.6.800.000,- (enam juta delapan ratus ribu rupiah).
5. Bahwa oleh karena hingga bulan Maret tahun 1976 Alm. H. Ahmad Syarkoni belum memiliki kemampuan untuk mengembalikan hutang pokok beserta bunga sejumlah Rp.6.800.000,- (enam juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi memerintahkan kepada Alm. H. Ahmad Syarkoni sekeluarga untuk keluar dari objek sengketa (yang pada saat itu juga merupakan rumah tinggal dari Alm. H. Ahmad Syarkoni sekeluarga) dan kemudian dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi dengan dalih supaya hutang pokok beserta bunga Alm. H. Ahmad Syarkoni sejumlah Rp.6.800.000,- (enam juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi tidak terus bertambah beban bunga-nya.
6. Bahwa kemudian Alm. H. Ahmad Syarkoni telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 4 Juli 1991. (Bukti T I s/d XIII 8)
7. Bahwa oleh karena setelah Alm. H. Ahmad Syarkoni meninggal dunia, dan juga Para Penggugat Rekonpensi belum memiliki kemampuan untuk menyelesaikan hutang Alm. H. Ahmad Syarkoni kepada Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi terus menguasai objek sengketa serta membuat usaha diatas objek sengketa sejak tahun 1976 hingga tahun 2010.

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)



8. Bahwa kemudian pada tahun 2008 Para Penggugat Rekonpensi melayangkan surat undangan kepada Tergugat Rekonpensi dengan tujuan menyelesaikan kewajiban Alm. H. Ahmad Syarkoni kepada Tergugat Rekonpensi, yang namun ternyata Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi undangan dari Para Penggugat Rekonpensi, melainkan melayangkan surat balasan yang menginformasikan kepada Para Penggugat Rekonpensi bahwa objek sengketa sudah berpindah kepemilikan hak-nya kepada Tergugat Rekonpensi, dan pada surat balasan tersebut pula Tergugat Rekonpensi melampirkan *copy* surat-surat yang dianggap sebagai dasar atas peralihan kepemilikan hak atas objek sengketa.
9. Bahwa namun tidak satupun dari *copy* surat-surat tersebut diatas yang dibuat berdasarkan tata cara perundang-undangan berlaku, bahkan berindikasi kepada surat-surat palsu yang sengaja direkayasa dengan tujuan untuk menguasai objek sengketa secara melawan hukum.
10. Bahwa oleh karena tidak satupun surat-surat yang didalilkan oleh Tergugat Rekonpensi sebagai peralihan hak atas Objek Sengketa dibuat sesuai dengan tata cara memperoleh tanah yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan, bahkan berindikasi pada surat palsu / rekayasa, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak serta menyatakan batal demi hukum seluruh dalil yang Tergugat Rekonpensi anggap sebagai dasar atas peralihan hak terhadap Objek Sengketa.
11. Bahwa oleh karena Objek Sengketa adalah merupakan jaminan dari hutang Alm. H. Ahmad Syarkoni yang telah dianggap sebagai milik Tergugat Rekonpensi karena Alm. H. Ahmad Syarkoni tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat Rekonpensi, maka tindakan Tergugat Rekonpensi yang menguasai Objek Sengketa adalah jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 1154 dan pasal 1178 KUHPerdara serta pasal 12 UU No.4 tahun 1996 yang secara tegas melarang untuk memiliki benda / tanah kepunyaan Debitur jika Debitur wanprestasi, yang oleh karenanya penguasaan Penggugat terhadap Objek Sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.



12. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menguasai objek sengketa tanpa alas hak sejak tahun 1976 hingga tahun 2010, dan apabila Para Penggugat Rekonpensi mendirikan usaha diatas objek sengketa sejak tahun 1976 hingga tahun 2010 berupa :

a. Kerugian Materiil :

- Kamar kost, sebanyak 7 (tujuh) kamar x @Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 456 (empat ratus lima puluh enam bulan) / 38 (tiga puluh delapan tahun) / = Rp.1.596.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh enam juta rupiah).
- Sewa warung tegal @Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 456 (empat ratus lima puluh enam bulan) / 38 (tiga puluh delapan tahun) / = Rp.228.000.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah).
- Sewa warung padang @Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 456 (empat ratus lima puluh enam bulan) / 38 (tiga puluh delapan tahun) / = Rp.228.000.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah).
- Sewa warung bakso @Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 456 (empat ratus lima puluh enam bulan) / 38 (tiga puluh delapan tahun) / = Rp.228.000.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah).

Maka total kerugian materiil Para Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.2.280.000.000,- (dua milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

a. Kerugian Immateriil

Berupa kerugian karena mengalami tekanan batin atas perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah menguasai objek sengketa secara sewenang-wenang sehingga Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat menikmati hasil dari objek sengketa, sepantasnya bila dinilai dengan uang setara dengan Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Bahwa berdasarkan seluruh uraian seperti tersebut diatas, maka Para Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, serta memutus perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.



2. Menyatakan sebidang tanah seluas 449m² (empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jl. Kuningan Barat Raya No.29 RT006/RW03 Kel. Kuningan Barat Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan (objek sengketa), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jl. Kuningan Barat IV
Sebelah Selatan: Tembok Cyber / tanah kosong
Sebelah Barat : Tembok Cyber / tanah kosong
Sebelah Timur : Jl. Kuningan Barat Raya

Adalah milik dari Para Penggugat Rekonpensi berdasarkan jatuh waris dari Alm. H. Ahmad Syarkoni.

3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menguasai Objek Sengketa sejak tahun 1976 s/d tahun 2010 adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan semua surat-surat peralihan hak atas Objek Sengketa milik Alm. H. Ahmad Syarkoni kepada Tergugat Rekonpensi, Salman Muchtar dan Ardansyahrani adalah tidak sah dan batal demi hukum, atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku.
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk secara sekaligus membayar dan mengganti kerugian kepada Para Penggugat Rekonpensi, yaitu :

a. Kerugian Materiil :

- Kamar kost, sebanyak 7 (tujuh) kamar x @Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 456 (empat ratus lima puluh enam bulan) / 38 (tiga puluh delapan tahun) / = Rp.1.596.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh enam juta rupiah).
- Sewa warung tegal @Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 456 (empat ratus lima puluh enam bulan) / 38 (tiga puluh delapan tahun) / = Rp.228.000.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah).
- Sewa warung padang @Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 456 (empat ratus lima puluh enam bulan) / 38 (tiga puluh delapan tahun) / = Rp.228.000.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah).
- Sewa warung bakso @Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 456 (empat ratus lima puluh enam bulan) / 38 (tiga puluh delapan tahun) / = Rp.228.000.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah).

Hal 33 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Maka total kerugian materiil Para Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.2.280.000.000,- (dua milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah), ditambah

b. Kerugian Immateriil

Berupa kerugian karena mengalami tekanan batin atas perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah menguasai objek sengketa secara sewenang-wenang sehingga Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat menikmati hasil dari objek sengketa, sepantasnya bila dinilai dengan uang setara dengan Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

SUBSIDAIR

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

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya antara Penggugat dengan para Tergugat masing-masing telah mengajukan Replik maupun Duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti antara lain :

1. Bukti P – 1A : Surat Penyerahan / Pembebasan Hak Atas Tanah Usaha Garapan dan Bangunan Yang Terletak di Kuningan Barat RT006 / RW03 Kec. Mampang Prapatan ; Tanah Verponding Indonesia No.6310 Jakarta Selatan” tertanggal 16 Maret 1976
2. Bukti P-1B : Kwitansi tanggal 16 Maret 1976 Nominal Rp. 6.800.000,- (enam juta delapan ratus ribu rupiah) ;
3. Bukti P-1C : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 519/JS/1980 G tanggal 24 Nopember 1981 ;
4. Bukti P-1D : Perjanjian Perdamaian (Akte Van Dading) tanggal 23 Desember 1981 ;
5. Bukti P – 2A : Surat Kuasa” tertanggal 30 Agustus 1975
6. Bukti P – 2B : Surat Kuasa / Penyerahan Hak” tertanggal 2 Desember 1980



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti P-2C : Kwitansi tanggal 2 Desember 1980 Nominal Rp. 1.500.000,- ;
8. Bukti P-2D : Kwitansi tanggal 15 Desember 1982 Nominal Rp. 1.500.000,- ;
9. Bukti P-2E : Akta No.07 tanggal 8 Maret 2010 tentang Pelepasan / Pemindahan dan Penyerahan Hak”
10. Bukti P-2F : Akta No.17 tanggal 25 Maret 2010 tentang Penegasan Surat Kuasa / Penyerahan Hak” ;
11. Bukti P-3A : Surat Jual Beli / Pemindahan Hak” tertanggal 20 Desember 1975
12. Bukti P – 3B : Surat Penyerahan Tanah” tertanggal 17 Desember 1981
13. Bukti P-4 : Bundel Pembayaran PBB: Nomor Objek Pajak (NOP): 31.71. 040. 005.005.0036.0, atas nama T.S. LIMBONG (Penggugat); tahun 2010, tahun 2009, tahun 2008, tahun 2007 dan tahun 2006;
14. Bukti P-5 A : Surat Sewa Menyewa Tanggal 11 September 1985, oleh dan antara TS. LIMBONG dengan Faisal Bustaman;
15. Bukti P-5B : Surat Sewa Menyewa Tanggal 11 September 1987 oleh dan antara TS. LIMBONG dengan Faisal Bustaman;
16. Bukti P-6A : Putusan No. 703/Pid.B/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Januari 2013 atas nama Terdakwa Muhammad Yasin Bin H. Ahmad Syarkoni (Tergugat XIII)
17. Bukti P-6B : SURAT PERINTAH PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN, No. PRINT717/0.1.14.3/ Euh.3/ 08/2013, Tanggal 1 Agustus 2013, atas nama TERPIDANA: Muhammad Yasin Bin Ahmad Syarkoni (TERGUGAT XIII);
18. Bukti P-6C : BERITA ACARA PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN, tanggal 1 Agustus 2013, atas nama TERPIDANA: Muhammad Yasin Bin Ahmad Syarkoni
19. Bukti P-7 : Surat Teguran dari PENGUGAT kepada PARA TERGUGAT: untuk segera pergi meninggalkan OBJEK SENGKETA
20. Bukti P-8 : Kartu Keluarga No. 402496, tanggal 4 Januari 1984, atas nama Kepala Keluarga T.S. LIMBONG (Penggugat) yang diterbitkan

Hal 35 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta; -----

Bahwa seluruh surat-surat bukti tersebut telah diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali terhadap bukti P-7 aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan. -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I s/d Tergugat XIII, telah mengajukan surat-surat bukti antara lain sebagai berikut :

1. Bukti T I s/d XIII – 1 : Berupa Surat Ukur terhadap objek sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
2. Bukti T I s/d XIII – 2 : Berupa Surat Undangan dari Tergugat I s/d Tergugat XIII Kompensi kepada Penggugat Kompensi tertanggal 26 Maret 2008.
3. Bukti T I s/d XIII – 3 : Berupa Surat Balasan tertanggal 1 April 2008 dari Penggugat Kompensi kepada Tergugat I s/d Tergugat XIII Kompensi
4. Bukti T I s/d XIII – 4 : Berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No:LP/664/K/IV/2014/PMJ/Restro Jaksel tertanggal 22 April 2014.
5. Bukti T I s/d XIII – 5 : Berupa Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No:B2381/VII/2014/Reskrim tertanggal 27 Agustus 2014.
6. Bukti T I s/d XIII – 6 : tidak jadi diajukan ;
7. Bukti T I s/d XIII – 7 : Berupa Surat Keterangan Waris Tergugat I s/d Tergugat XIII Kompensi tertanggal 28 Januari 2009 yang diketahui oleh Lurah Kuningan Barat dan Kecamatan Mampang Prapatan
8. Bukti T I s/d XIII – 8 : Berupa Surat Laporan Kematian No.20/1.755.02 tertanggal 20 Agustus 1991 yang diterbitkan oleh Lurah Kuningan Barat
9. Bukti T I s/d XIII – 9 : Berupa photocopy surat berjudul “Surat Penyerahan / Pembebasan Hak Atas Tanah Usaha Garapan dan Bangunan Yang Terletak di Kuningan Barat RT006 / RW03 Kec. Mampang Prapatan ; Tanah Verponding Indonesia No.6310 Jakarta Selatan tertanggal 16 Maret 1976”, bertanda khusus (highlight stabilo).
10. Bukti T I s/d XIII – 10 : Berupa photocopy surat berjudul “Surat Kuasa tertanggal 30 Agustus 1975” bertanda khusus (highlight stabilo).

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

11. Bukti T I s/d XIII – 11 : Berupa photocopy surat berjudul “Surat Kuasa / Penyerahan Hak tertanggal 2 Desember 1980”, bertanda khusus (highlight stabilo).
12. Bukti T I s/d XIII – 12 : Berupa photocopy surat berjudul “Surat Jual Beli / Pemindahan Hak tertanggal 20 Desember 1975”, bertanda khusus (highlight stabilo).
13. Bukti T I s/d XIII – 13 : Berupa photocopy surat berjudul “Surat Penyerahan Tanah tertanggal 17 Desember 1981”, bertanda khusus (highlight stabilo).
14. Bukti T I s/d XIII – 14 : Berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat VI Kompensi tertanggal 12 Oktober 2009.
15. Bukti T I s/d XIII – 15 : Berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh H. A. Gani tertanggal 25 Maret 2012.
16. Bukti T I s/d XIII – 16 : Berupa dokumen-dokumen yang ditandatangani oleh Tergugat VI Kompensi, yaitu :
 - a. Surat Keterangan No. Pol : 2418/S.744/P.K.N. 1973 tertanggal 22 Desember 1973.
 - b. Surat Perjanjian Ikatan Kerja tertanggal 1 Agustus 1978.
17. Bukti T I s/d XIII – 17 : Berupa dokumen-dokumen yang ditandatangani oleh Tergugat II Kompensi, yaitu :
 - a. Rapor atas nama anak Tergugat II Kompensi tahun 1998 s/d 2008.
 - b. Kartu Keluarga yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kuningan Barat tertanggal 2 Agustus 2008.
18. Bukti T I s/d XIII – 18 : Berupa dokumen-dokumen yang ditandatangani oleh H. Abdul Gani, yaitu :
 - a. Berita Acara Pengambilan Sumpah Pegawai Negeri Sipil tertanggal 9 Oktober 1976.
 - b. Kartu Keluarga yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kuningan Barat tertanggal 13 Agustus 1983.

Hal 37 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Bahwa seluruh surat-surat bukti tersebut, telah diberi meterai, dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali terhadap bukti T.I s/d T.XIII-1, -2, -9, -10, -11, -12, -13, -14, -17b, dan 18a, aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan.

Menimbang, bahwa baik Penggugat, maupun para Tergugat menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dan selanjutnya mohon Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap dipersidangan, telah tercatat dalam Berita Acara, dan Berita Acara tersebut adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat telah memohonkan Putusan Provisi yaitu untuk memerintahkan agar para Tergugat atau pihak-pihak lain yang menempati, menduduki dan menguasai objek sengketa, meninggalkan atau mengosongkan objek sengketa tersebut; -----

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Provisi sebagaimana tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Putusan Provisi adalah Putusan yang bersifat eksepsional dan mendesak, yang dibuat mendahului Putusan ahir, serta tidak termasuk pokok perkara; -----

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan Penggugat serta jawaban yang diajukan Para Tergugat tersebut, Majelis menilai bahwa dalam perkara a quo, tidak ditemukan hal yang sifatnya mendesak untuk diputuskan lebih dahulu, sehingga Majelis memandang tidak perlu membuat Putusan Provisi dalam perkara ini, dengan demikian Tuntutan tentang Provisi tersebut haruslah
ditolk;

DALAM KONPENSASI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan beberapa eksepsi antara lain : -----



1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (obscur libel), karena Penggugat mendalilkan objek tanah sengketa seluas 500 m2, dengan bangunan 135m2, pada hal yang sebenarnya adalah 449m2, kemudian Penggugat dalam posita gugatannya, tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa, melainkan hanya menyebut batas-batas pada masa lampau; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis berpendapat bahwa perbedaan pendapat mengenai luas objek sengketa dan batas –batas sebagaimana yang dimaksudkan Para Tergugat tersebut adalah merupakan bagian dari materi perkara yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara; ---

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut merupakan bagian dari pokok perkara, maka eksepsi tersebut haruslah ditolak; -----

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan kurang pihak (exceptio plurium litis consortium)

Alasan Para Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak adalah karena menurut Para Tergugat seharusnya Penggugat memasukkan ahli waris para Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan tersebut, sehubungan dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah meninggal; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis berpendapat bahwa keberadaan Turut Tergugat dalam suatu surat Gugatan adalah merupakan pelengkap dalam suatu surat gugatan, dan kedudukannya adalah kedudukan yang hanya patuh dan taat kepada putusan ; -----

Bahwa untuk menentukan suatu subjek hukum sebagai pihak atau sebagai Turut Pihak, sepenuhnya tergantung dari hubungan hukum yang terdapat diantara pihak tersebut, yakni sejauh mana kepentingan Pihak tersebut ikut bertanggung jawab dalam peristiwa hukum dimaksud; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, benar telah disebutkan bahwa Salman Muchtar dan Ardansyahrani adalah sebagai Turut Tergugat; -----

Menimbang, bahwa sekiranya pun Salman Muchtar dan Ardansyahrani benar telah meninggal dunia, oleh karena kedudukan mereka tersebut adalah merupakan Turut Tergugat, maka kedudukan tersebut tidak perlu digantikan oleh ahli warisnya, sehingga walaupun para ahli waris Turut Tergugat tersebut tidak diikutkan dalam gugatan ini, maka tidak berarti gugatan ini menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan yang kurang pihak, sehingga dengan demikian maka eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak; -----

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar pembelian tanah yang dilakukan Penggugat sebagaimana yang dimaksudkan dalam gugatan ini dinyatakan sah, dan Penggugat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan sangkalannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak pernah Alm. Ahmad Syarkoni menjual dan memindah tangankan tanahnya kepada siapapun juga, yang benar adalah bahwa Alm. Ahmad Syarkoni pada bulan Januari 1976, pernah meminjam uang kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh para Tergugat, maka Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, serta para Tergugat juga diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil guatannya, Penggugat telah mengajukan bukti P-1 s/d P-8, serta para Tergugat untuk membktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti T I s/d XIII-1 sampai dengan T I s/d XIII-18b; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah sekitar permasalahan pembelian atas tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana dalam pokok gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa dari bukti P-1A dan bukti P-1B, ternyata pada tanggal 16 Maret 1976, Alm. Ahmad Syarkoni (suami/orang tua Para Tergugat), dengan disaksikan oleh para saksi dan RT, serta diketahui oleh Lurah Kuningan Barat, telah menjual tanah berikut bangunan yang terletak di RT.006/03



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Kuningan Barat dengan luas tanah 290 Meter persegi dan Rumah dengan atap genteng seluas 135 Meter persegi kepada NY. T.S. Limbong (isteri Penggugat seharga Rp.6.800.000,- (enam juta delapan ratus ribu rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Salman
- Sebelah Selatan : Rumah Suaib
- Sebelah Barat : Tanah Sailan
- Sebelah Timur : Jalan Umum (Kyai Abdur Rohim)

Menimbang, bahwa dari bukti P-2A, ternyata Alm. Ahmad Syarkoni telah memberi kuasa kepada Sulaiman Muchtar, untuk menjual dan mengalihkan tanah seluas 150 M2 atas tanah bekas Hak eigendom Vervonding No. 6130, terletak di Rt.006/03 Kuningan Barat Kecamatan Mampang Prapatan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sdr. Suhaimi
- Sebelah Selatan : Sdr. A. Syarkoni
- Sebelah Barat : Sdr. Salman Muchtar
- Sebelah Timur : Jalan K.H. Abdurahim

Menimbang, bahwa dari bukti P-2B, P-2C, P-2D, P-2E dan P-2F, terbukti bahwa Salman Muchtar atas dasar surat Kuasa yang diberikan oleh Alm. Ahmad Syarkoni tersebut, telah menjual tanah dimaksud kepada T.S. Limbong yaitu tanah bekas Hak eigendom Vervonding No. 6130, dengan harga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), yang dibayar dengan dua kali pembayaran, yang kemudian penjualan tanah tersebut telah dipertegas dengan dibuatnya akta Notaris No.07 dan No.17, yang dibuat dihadapan Notaris Widyatmoko, Notaris di Jakarta; -----

Menimbang, bahwa dari bukti P-3A identik dengan bukti T I s/d XIII-12, terbukti bahwa pada tanggal 20 Desember 1975 Alm. Ahmad Syarkoni telah menjual tanah di RtT. 006 /RW. 03 Kelurahan Kuningan Barat dengan ukuran panjang 10 Meter dan lebar 6 Meter kepada Ardansyahrani dengan harga Rp.830.000,- (delapan ratus tiga puluh ribu rupiah), dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal 41 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah Salman
- Sebelah Selatan : Tanah Sarkoni Muhammad
- Sebelah Barat : Tanah Irah
- Sebelah Timur : Jalan Umum

Menimbang, bahwa dari bukti P-3B, ternyata bahwa Ardansyahrani (dalam surat penyerahan tanah tertulis nama Ardansyah) kemudian telah mengakui bahwa Ardansyah telah menerima pembayaran uang atas tanah a quo, dari Penggugat, dan selanjutnya Ardansyahrani telah menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan apakah pembelian tanah-tanah yang dilakukan Penggugat tersebut, adalah pembelian yang sah menurut hukum; -----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan hukum yang berlaku tentang hukum tanah, bahwa jual beli tanah sebagai benda tetap dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu : -----

1. Dilakukan didepan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah).
2. Dilakukan dengan asas Terang dan Tunai

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Terang yaitu dilakukan dengan dihadiri oleh saksi-saksi dan aparat setempat, sedangkan yang dimaksud dengan tunai, dilakukan dengan suatu pembayaran dengan sejumlah uang; -----

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti sebagaimana tersebut diatas, (bukti P-1A, P-2B, P-2C, P-2D, P-2E, P-2F, P-3A dan P-3B terbukti bahwa jual beli tanah-tanah tersebut, telah dilakukan dihadapan saksi-saksi dan juga telah diketahui oleh pejabat setempat, yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang, sehingga syarat Terang dan Tunai sebagaimana syarat sahnya jual beli tanah telah terpenuhi; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti sebagaimana tersebut diatas, telah terbukti bahwa jual beli tanah a quo adalah jual beli yang sah menurut hukum, dan Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik, dengan dengan demikian petitum point. 2 dan 3 dapat dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa dari bukti P-4, terbukti bahwa Penggugat sebagai wajib pajak terhadap tanah terperkara, telah melunasi PBB atas tanah tersebut,



tercatat untuk tahun pelunasan 2009 dan tahun 2010, dan berdasarkan bukti P-5A, P-5B, telah terbukti bahwa Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah perkara telah pernah menyewakan tanah berikut bangunan-bangunan yang ada diatas tanah tersebut; -----

Menimbang, bahwa dari bukti P-4, P-5A, P-5B dan P-8 tersebut diatas, telah membuktikan bahwa Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah objek perkara tersebut, telah pernah menguasai bahkan sudah pernah tinggal ditempat tersebut, kemudian karena Penggugat pindah rumah, Penggugat telah menyewakan tanah perkara kepada para pedagang yang berjualan ditempat tersebut ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa saat ini tanah perkara telah dikuasai oleh para Tergugat, bahkan telah mengusir para penyewa yang ada sebelumnya, kemudian telah mengambil keuntungan dari tanah tersebut, sehingga Penggugat telah dirugikan, karena tidak bisa lagi menerima sewa dari para pedagang yang tadinya menyewa tanah tersebut dari Penggugat; -----

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat telah menguasai objek perkara, dan mengusir para penyewa yang sebelumnya telah ada, maka perbuatan para Tergugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pada saat ini Penggugat tidak menguasai tanah perkara lagi, maka cukup beralasan apabila tuntutan ganti rugi sebagaimana dalam gugatan ini dapat dikabulkan antara lain: -----

Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang kontrakan/ kos-kost-an : setiap bulannya 1 (satu) kamar sebesar Rp. 800.000.- (delapan ratus ribu rupiah), jadi 7 (tujuh) kamar X @Rp.800.000.- X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) = Rp. 246.400.000.- (dua ratus empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);

(2) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Tegal : setiap bulannya sebesar Rp.2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) = Rp. 110.000.000.- (seratus sepuluh juta rupiah);



- (3) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Bakso : setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013)=Rp. 44.000.000.- (empat puluh empat juta rupiah);
- (4) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Padang : setiap bulannya sebesar Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) Rp. 132. 000. 000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah). Sehingga jumlah keseluruhan adalah Rp.246.400.000.- + Rp. 110.000.000.- + Rp. 44.000.000.- + Rp. 132. 000. 000,- = Rp. 532.400.000,- (lima ratus tiga puluh dua juta empat ratus ribu rupiah); -----

Menimbang, bahwa tuntutan tentang kerugian karena membayar Pengacara dan kerugian karena hilangnya keuntungan uang sewa kantor sebagaimana dimaksudkan Penggugat dalam gugatan ini, tuntutan tersebut tidak dapat dikabulkan, karena menggunakan jasa Pengacara adalah kemauan Penggugat sendiri, sedangkan kerugian uang sewa kantor sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat tersebut, tidak nyata ada orang berkantor ditempat objek perkara tersebut, sehingga terhadap tuntutan ini haruslah ditolak; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Tuntutan Immateriil dengan alasan bahwa Penggugat telah mengalami tekanan bathin karena mendapatkan ancaman-ancaman dari Para Penggugat, juga karena Penggugat tidak dapat menikmati hak miliknya; -----

Menimbang terhadap tuntutan tersebut, Majelis menilai bahwa tuntutan tersebut tidak tepat disebutkan menjadi Kerugian yang Immateriil, karena faktor ancaman dan tidak bisa menikmati hasil bukan merupakan kerugian Immateriil, sehingga terhadap tuntutan ini haruslah ditolak; -----

Menimbang bahwa tentang Tuntutan dwangsom agar para Tergugat mematuhi Putusan ini sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat tersebut, dapat dikabulkan yang dipandang wajar yaitu Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai menepati putusan ini sejak putusan diucapkan hingga putusan dilaksanakan; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang sita Revindicatoir sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatan ini, tidak dapat dikabulkan, karena sesuai dengan Berita Acara Persidangan, Sita tersebut tidak pernah dilakukan dalam perkara ini sehingga terhadap tuntutan tersebut haruslah ditolak; -----

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat bukan pemilik tanah terperkara, karena Alm. Ahmad Syarkoni Suami/Orangtua para Tergugat, tidak pernah menjual dan memindah tangankan tanah objek perkara tersebut; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya para Tergugat menyatakan bahwa hubungan Penggugat dengan Alm. Ahmad Syarkoni adalah hubungan pinjam meminjam uang, yang pada akhirnya Alm. Ahmad Syarkoni dan keluarga disuruh untuk meninggalkan tanah/rumah objek perkara; -----

Menimbang, bahwa ternyata dari keseluruhan surat-surat bukti yang diajukan bukti T I s/d XIII-1 sampai dengan T I s/d XIII-18b, tidak terlihat suatu bukti yang menandakan kalau Alm.Ahmad Syarkoni suami/orang tua para Tergugat telah melakukan suatu perjanjian pinjam-meminjam uang dengan Penggugat; -----

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada bukti yang menyatakan Alm.Ahmad Syarkoni suami/orang tua para Tergugat dengan Penggugat terikat dengan suatu Pinjam-meminjam uang, maka dalil para Tergugat sepanjang mengenai pernyataan adanya pinjam-meminjam uang antara Penggugat dengan Alm.Ahmad Syarkoni suami/orang tua para Tergugat tersebut harus dinyatakan tidak terbukti; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, ternyata Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara para Tergugat, tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya, sehingga dengan demikian para Tergugat berada dipihak yang kalah; -----

Menimbang, dengan alasan dan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, dan para Tergugat dinyatakan berada dipihak yang kalah, maka kepada para Tergugat akan dibebani untuk membayar biaya perkara; -----

Hal 45 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsesi adalah sebagaimana tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonsesi/Para Tergugat konsensi adalah agar Penggugat Rekonsesi/Para Tergugat konsensi tersebut dinyatakan sebagai pemilik tanah dengan luas 449 m2 yang terletak di Jl. Kuningan Barat Raya No. 29 RT 006/RW 03 Kelurahan Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan (objek sengketa); -----

Menimbang, bahwa alasan Penggugat Rekonsesi/Para Tergugat konsensi untuk menyatakan tanah objek sengketa sebagai miliknya adalah karena Penggugat Rekonsesi/Para Tergugat konsensi adalah merupakan ahli waris dari Alm.Ahmad Syarkoni; -----

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Penggugat Rekonsesi/Para Tergugat konsensi, bukti T I s/d XIII-1 sampai dengan T I s/d XIII-18b tidak terlihat suatu bukti yang menyatakan Penggugat Rekonsesi sebagai pemilik tanah objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsesi/Para Tergugat konsensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonsesi telah menguasai objek perkara sejak tahun 1976 sampai dengan tahun 2010, disebabkan oleh karena Alm.Ahmad Syarkoni suami/orang tua para Tergugat tidak sanggup membayar hutang kepada, Tergugat Rekonsesi yang semula hutang pokok Rp.2.800.000,-(dua juta delapan ratus ribu rupiah) yang kemudian berbunga menjadi Rp. 6.800.000,- (enam juta delapan ratus ribu rupiah), sehingga Tergugat Rekonsesi memerintahkan Alm.Ahmad Syarkoni beserta keluarga keluar dari tanah/rumah objek perkara; -----

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang terdapat dalam perkara ini baik yang diajukan oleh Penggugat Rekonsesi/Para Tergugat konsensi maupun yang diajukan oleh Tergugat Rekonsesi ternyata tidak satupun bukti yang menyatakan Tergugat Rekonsesi/Penggugat Konsensi menguasai tanah objek perkara sejak tahun 1976 sampai tahun 2010 karena hutang piutang; -----

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada bukti yang menyatakan Penggugat Rekonsesi/Para Tergugat konsensi sebagai pemilik dari objek perkara maka Gugatan Penggugat Rekonsesi/Para Tergugat konsensi haruslah ditolak untuk seluruhnya; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan ditolak, maka Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat konpensi, dibebani untuk membayar biaya perkara; -----

Menimbang, bahwa tentang Turut Tergugat yang terdapat dalam perkara ini, oleh karena sebagaimana telah dinyatakan diatas, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Turut Tergugat harus pula dihukum untuk patuh dan taat terhadap putusan ini; -----

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan Peraturan hukum yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi para Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
- Menyatakan syah menurut hukum jual beli tanah ;
- 1. seluas 290 M2 berikut bangunan rumah di atasnya seluas 135 M2 ex. Verponding Indonesia Nomor 6310, berdasarkan surat Penyerahan/ Pembebasan Hak tertanggal 16 Maret 1976 yang terletak di Kuningan Barat RT. 006. RW. 003, Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;
- 2. seluas 150 M2 ex. Verponding Indonesia Nomor 6310, berdasarkan SURAT KUASA/PENYERAHAN HAK tertanggal 2 Desember 1980 yang terletak di Kuningan Barat RT. 006. RW. 003, Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;
- 3. seluas 60 M2 ex. Verponding Indonesia Nomor 6310, berdasarkan SURAT PENYERAHAN TANAH tertanggal 17 Desember 1981 yang terletak di Kuningan Barat RT. 006. RW. 003, Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;
- Menyatakan PENGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik sekaligus pemilik yang sah menurut hukum atas OBJEK SENGKETA

Hal 47 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/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

(tanah-tanah total seluas 500 M2 dan bangunan rumah seluas 135 M2) sebagaimana disebutkan pada surat Penyerahan/Pembebasan Hak tertanggal 16 Maret 1976; SURAT KUASA/ PENYERAHAN HAK tertanggal 2 Desember 1980 dan SURAT PENYERAHAN TANAH tertanggal 17 Desember 1981 ex. Verponding Indonesia Nomor 6310, yang terletak di Kuningan Barat RT. 006. RW. 003, Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;

- Menyatakan tindakan/perbuatan PARA TERGUGAT memasuki secara paksa OBJEK SENGKETA milik PENGGUGAT, dan atau menguasai, mengusahi serta mengambil, menggunakan sendiri uang sewa atas OBJEK SENGKETA milik PENGGUGAT adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dan sekaligus untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT antara lain Kerugian Materil: meliputi hilangnya keuntungan PENGGUGAT yang seharusnya diterima setiap bulan atau setiap tahun, dengan rincian sebagai berikut ;
 - (1) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang kontrakan/ kos-kost-an : setiap bulannya 1 (satu) kamar sebesar Rp. 800.000.- (delapan ratus ribu rupiah), jadi 7 (tujuh) kamar X @Rp.800.000.- X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) = Rp. 246.400.000.- (dua ratus empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
 - (2) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Tegak : setiap bulannya sebesar Rp.2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013) = Rp. 110.000.000.- (seratus sepuluh juta rupiah);
 - (3) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Bakso : setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013)=Rp. 44.000.000.- (empat puluh empat juta rupiah);
 - (4) Kerugian hilangnya keuntungan Penggugat dari uang sewa Warung Padang : setiap bulannya sebesar Rp.3.000.000.- (tiga juta rupiah) X 44 bulan (terhitung sejak bulan Februari 2010 s/d September 2013)

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

Rp. 132. 000. 000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah). Sehingga jumlah keseluruhan adalah Rp.246.400.000.- + Rp. 110.000.000.- + Rp. 44.000.000.- + Rp. 132. 000. 000,- = Rp. 532.400.000,- (lima ratus tiga puluh dua juta empat ratus ribu rupiah); -----

- Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya

DALAM REKONPENSI

- Menolak Gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.016.000,- (Lima juta enam belas ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **RABU** tanggal **11 Pebruari 2015** oleh kami **IMAN GULTOM, SH** selaku Hakim Ketua Majelis, **MADE SUTRISNA, SH., MH** dan **LENDRIATY JANIS, SH.MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis putusan mana pada hari **RABU** tanggal **18 Februari 2015** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi masing-masing Hakim Anggota Majelis tersebut diatas, dibantu **NURLELAWATI, SH.,MH** Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

MADE SUTRISNA, SH.M Hum.

IMAN GULTOM, SH

LENDRIATY JANIS, SH.MH.

PANITERA PENGANTI,

Biaya – biaya :

• Pendaftaran	Rp.	30.000,-
• ATK	Rp.	75.000,-
• Panggilan	Rp.	4.900.000,-
• Materai	Rp.	6.000,-
• Redaksi	Rp.	5.000,- +
Jumlah	Rp.	5.016.000,-

NURLELAWATI, SH.MH.

Hal 49 dari 49 Hal Putusan No. 374.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel