



P U T U S A N

Nomor 120/PDT/2022/PT JMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding secara Elektronik, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TJHAN JONI, Tempat Tgl Lahir : Jambi, 25 – 09 – 1969, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Jalan Hayam Wuruk RT. 07 Kel. Talang Jauh Kecamatan Jelutung Kota Jambi yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Hair, S.H Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum Sultan Thaha, beralamat di Jalan Prof. M. Yamin, SH No. 30.A Jelutung Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:0027/SK-bdg/IX/2022 tertanggal 2 September 2022 dan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jambi nomor 494/S.K/Pdt/2022/PN Jmb tertanggal 7 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **SARIFAH ALDYA ALWI**, Tempat/Tgl Lahir Jambi, 5 Juni 1949, agama Islam, Jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan KH.MJa'far RT.01 Kelurahan Arab Melayu Kecamatan Pelayangan Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **SYARIFAH CIKWAN ALWI**, Tempat/Tgl Lahir Jambi, 15 Juni 1958, agama Islam, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan KH.MJa'far RT.02 Kelurahan Arab Melayu Kecamatan Pelayangan Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;
3. **SARIFAH SYUKAINAH**, Tempat/Tgl Lahir Jambi, 1 Juli 1965, agama Islam, Jenis kelamin perempuan, pekerjaan mengurus rumah tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KH.A.Somad RT.11 Kelurahan Arab Melayu Kecamatan Pelayangan Jambi, selanjutnya disebut sebagai

Terbanding III semula Tergugat III;

4.RIFAH SIFAK USMAN, Tempat/Tgl Lahir Jambi, 15 Maret 1974, agama Islam, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan mengurus rumah tangga, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan KH.MJa'far RT.03 Kelurahan Arab Melayu Kecamatan Pelayangan Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV;**

5.SAID ABDULLAH, Tempat/Tgl Lahir Jambi, 3 Januari 1974, Agama Islam, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Prof.HMO Bafadhal RT.009 Kelurahan Sungai Asam Kecamatan Pasar Jambi Kota Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V semula Tergugat V;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 120 /PDT/ 2022 /PT JMB Tanggal 13 Oktober 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 120/PDT/2022/PT JMB tanggal 13 Oktober 2022;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 120/PDT/2022/PT JMB , Tanggal 13 Oktober 2022 tentang Penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb tanggal 29 Agustus 2022;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 8 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko dalam Register Nomor 35/Pdt.G.2022/PN Jmb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam kedudukan hukum (legal standing) Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia, dalam mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi melalui mekanisme Pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang berbunyi : "setiap orang, tanpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan baik dalam perkara pidana, perdata maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar “;

2. Bahwa orangtua Penggugat yang bernama Than Hok Tian sekitar tahun 1955 dengan orang tua dan kakek Para Tergugat yang bernama Alwi telah membuat perjanjian sewa tanah yang terletak di Jalan Hayam Wuruk lorong Gerobak nomor 46, 48, 50, 52 RT.07 Kelurahan Talang Jauh, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi, dalam perjanjian tersebut orangtua Penggugat membangun rumah di atas tanah milik orangtua dan kakek Para Tergugat sebanyak 4 pintu, dan orang tua Penggugat menyewa tanah tersebut selama kurang lebih sekitar 30 tahun;
3. Bahwa setelah orangtua Penggugat meninggal perjanjian sewa tanah tersebut dilanjutkan oleh Penggugat dengan telah membayar sewa tanah sampai dengan September 2022, dimana sistim pembayarannya diambil oleh Para Tergugat dengan sistem sewaktu-waktu, apabila Para Tergugat meminta kepada Penggugat untuk membayarkan sewanya;
4. Bahwa pada hari Kamis tanggal 23 Juli 2019 sekitar pukul 2.30 WIB dini hari rumah Penggugat di atas tanah yang disewa dari Para Tergugat terjadi kebakaran dan bukti pembayaran sewa tanah untuk 4 rumah bedeng nomor 46,48,50,52 atas nama Alwi via Hasan, sampai dengan September 2022;
5. Bahwa uang sewa terakhir disepakati apabila dibayar tiap bulan maka uang sewanya sebesar Rp 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) sedangkan kalau dibayar selama 1 tahun maka harga sewanya sebesar Rp. 4.000.000,-(untuk satu bagian tanah bedeng), jadi jumlah 4 (empat) buah tanah bedeng tersebut berjumlah $4 \times \text{Rp } 4.000.000,00 = \text{Rp } 16.000.000,00$;
6. Bahwa setelah peristiwa kebakaran pada bangunan Penggugat tersebut maka Para Tergugat melalui utusan/perwakilannya berupaya untuk mengusir Penggugat dengan menyatakan bahwa tanah yang disewa akan dibangun bagi dengan pihak ketiga padahal uang sewa tanah sudah Penggugat bayar sampai dengan September 2022;
7. Bahwa upaya untuk mengusir dan mengambil tanah yang di sewa oleh Penggugat, telah dilakukan hampir 3 kali di lokasi tanah yang disewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat sehingga Penggugat tetap berpegang dan mempertahankan pada perjanjian sewa yang belum habis masa sewa tanah tersebut;

8. Bahwa pada kemudian sekira awal bulan Desember 2021 tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, orang utusan para Tergugat telah berusaha untuk menguasai bidang tanah dengan cara merusak tempat bekas rumah bangunan terbakar, dan melakukan perbuatan pengrusakan benda-benda milik Penggugat yaitu berupa dinding depan rumah, Pintu rumah, konsen-konsen pintu dan jendela, kanopi depan rumah, sehingga bangunan yang bagus milik Penggugat dirubuhkan sehingga rata dengan tanah;
9. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang berusaha menguasai dan merusak serta merobohkan bangunan milik Penggugat dan sepengetahuan dari Penggugat adalah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum serta menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata "setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut". Maka sudah Pantas dan layak apabila Penggugat meminta ganti rugi baik secara Materil maupun secara Immateril kepada Tergugat yaitu sebagai berikut :
 - Kerugian Materil ;
 Berupa berupa dinding depan rumah dengan Nilai Rp5.000.000,00
 Pintu rumah ditaksir Rp5.000.000,00 Berupa konsen pintu dan jendela ditaksir Rp5.000.000,00 Bangunan Kanopi rumah Rp 15.000.000,00 dengan jumlah total Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
 - Kerugian Immateril
 Bahwa kerugian immaterial tidak bisa diukur dengan uang karena akibat Perbuatan Para Tergugat tersebut mengakibatkan nama baik dan reputasi Penggugat selaku pengusaha tercemar yang berdampak pada bisnis maupun penilaian yang tidak baik terhadap diri Penggugat dan hal wajar apabila Penggugat meminta kerugian Immateril sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah)
11. Bahwa karena perbuatan Para Tergugat tersebut diatas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi c/q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat atau membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng dan tunai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (ilusior) dan dapat dilaksanakan, maka adalah beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah milik dan Para Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 85 seluas 374 m² yang terletak di Kelunahan Talang Jauh, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi dan Surat Tanah tertanggal 19-10-1966 seluas 1280 m² yang terletak dikelurahan Talang jauh, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;

13. Bahwa karena gugatan Penggugat dalam perkara a quo didasarkan atas bukti-bukti yang otentik maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

14. Bahwa mengingat Para Tergugat ada kemungkinan tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan, mohon agar Tergugat dikenakan (dwangsoom) uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per harinya hingga Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian hukum diatas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi berkenan memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik secara Materil maupun Immateril sejumlah yaitu Rp 5.030.000.000,00 (lima milyar tiga puluh juta rupiah) secara tanggung renteng dan tunai;
4. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
5. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslag) yang diletakkan oleh Panitera/juru sita Pengadilan Negeri Jambi.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per harinya hingga Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara a quo;

Subsida:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Telah membaca putusan Pengadilan Negeri Jambi nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb tanggal 29 Agustus 2022, yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI ;

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI/REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.860.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah).

Telah membaca berturut-turut :

- 1) Akta Permohonan banding Nomor 35 /Pdt. G/2022 /PN Jmb Pembanding semula Penggugat **yang** telah menyatakan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jambi Sumargi,S.H., M.H tanggal 12 September 2022 ;
- 2) Pemberitahuan Permohonan banding tersebut telah diupload melalui ecourt dan diketahui oleh Para Terbanding semula Para Tergugat secara elektronik pada tanggal 13 Oktober 2022 masing jam 08.37WIB dan 08.38 WIB;
- 3) Telah diberikan kesempatan memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi kepada Pembanding/kuasa hukumnya dan para Terbanding masing masing pada tanggal 7 Oktober 2022 , secara elektronik;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan banding tersebut *secara formal dapat diterima.*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 35/Pdt.G/2022/PN.Jmb tanggal 29 Agustus 2022 beserta semua alat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat maupun Para Terbanding semula Para Tergugat dan isi berita Acara persidangan, majelis hakim tingkat banding sependapat dengan putusan majelis Hakim peradilan tingkat pertama yang telah menolak gugatan Penggugat seluruhnya, majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan fakta-fakta yang terjadi dipersidangan dengan tepat dan benar, karena Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa Para Terbanding semula Para Tergugat telah menguasai objek sewa tanah 4 pintu di Jalan Hayam Wuruk lorong Gerobak nomor 46, 48, 50, 52 RT.07 Kelurahan Talang jauh, kecamatan Jelutung kota Jambi yang uang sewanya telah Pembanding semula Penggugat bayar sampai bulan September 2022 sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga putusan dan pertimbangan majelis Hakim tingkat pertama baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi sudah tepat dan benar dan diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara aquo di Tingkat banding dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbnag, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb, tanggal 29 Agustus 2022 tersebut dapat dipertahankan dan dapat dikuatkan dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan, baik di tingkat Pengadilan Negeri maupun tingkat banding, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau Rbg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Stb. 1927-227*) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Jmb tanggal 29 Agustus 2022, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00(Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari Rabu tanggal 2 November 2022 oleh kami **Nirmala Dewita,S.H,M.H** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Adi Ismet,S.H.** dan **Murni Rozalinda,S.H.M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 120/PDT/2022/PTJMB tanggal 13 Oktober 2022, ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding dan Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 10 November 2022 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Rina Sinar Panggabean** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jambi pada hari itu juga.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Adi Ismet,S.H.

Nirmala Dewita,S.H,M.H.

Murni Rozalinda,S.H., M.H.

Panitera Pengganti'

Rina Sinar Panggabean



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

- Meterai	:	Rp	10.000,00
- Redaksi	:	Rp	10.000,00
- Pemberkasan	:	Rp	<u>130.000,00</u>
Jumlah	:	Rp	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)