



PUTUSAN

Nomor 190/ PDT / 2021 / PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **SARKIYAN Bin AMIR**, beralamat di Kampung Pedurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I;**
 2. **SARONI Bin AMIR**, beralamat di Kampung Pedurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II;**
 3. **SARBI Bin AMIR**, beralamat di Kampung Pedurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**
 4. **SARIPAH Bin AMIR**, beralamat di Kampung Pedurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV;**
 5. **SARNAH Binti AMIR**, beralamat di Kampung Padurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V;**
 6. **SARMANIH Binti AMIR**, beralamat di Kampung Padurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI;**
- Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Adv. PURWANTO KITUNG, SH,SE,MM,MPH.,dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum ("Penerima Kuasa") pada Kantor Law Firm **PURWANTO KITUNG & ASSOCIATES**, berkedudukan di Jalan Raya Lenteng Agung Timur No.6, Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2020, selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Tergugat;



L A W A N

HALIM TJAHYADI, beralamat di Jl. Pademangan II Gg.12 No.14, Rt.008/Rw.005, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Nurhadi, SH, Advokat pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum NURHADI R& rekan, beralamat di Jalan Cempaka Putih Barat XXV No. 39 Rt.003/7, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 Desember 2020, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 18 Mei 2021 Nomor 190/PDT/2021/PT DKI., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini tersebut ;
- Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 18 Mei 2021 Nomor 190/PDT/ 2021/PT DKI;
- Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 29 September 2020, Nomor 575/Pdt.G/2019/PN Jkt Tim dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut :

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, Bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Nopember 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 26 Nopember 2019 dalam register Nomor: 575/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa sejak tahun 1987, PENGGUGAT adalah Pemilik sah atas lahan/tanah seluas kurang lebih 687 M2 berdasarkan girik No.C.490/343, Persil 324 D-II atas nama Pr. Anna binti Andan, terletak/berlokasi di Kampung Pedurenan Jl. Swadaya II, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, yang sekarang dikenal dengan alamat Jalan Dr. Rajiman WD, Kampung Pedurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik H.Sinin, dahulu milik H.Arsyad ;
- sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Sanan, Tati Erti Sutiarti, dahulu milik Samih binti Ganan ;
- Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Sudirman, dahulu milik H. Muin dan
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Cuak, dahulu milik Sumantri ;

2. Bahwa kepemilikan PENGUGAT atas tanah tersebut pada angka 1 diperoleh dari Pemilik asal yang sah yakni para ahli waris Ganan bin Andan dan Bonih binti Andan, berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2019, yang telah dilegalisasi terdaftar Nomor :35/Daftar/V/2019, tanggal 26 Juni 2019 dihadapan H. Harjono Moekiran, SH, Notaris di Jakarta dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Darat, tanggal 3 September 2019, yang juga telah dilegalisasi terdaftar Nomor : 75/Daftar/IX/2019, tanggal 3 September 2019 dihadapan H. Harjono Moekiran, SH, Notaris di Jakarta ;

3. Bahwa perlu PENGUGAT sampaikan, tanah a quo pada mulanya adalah milik ANNA binti ANDAN, dimana sebelum wafatnya, ANNA binti ANDAN yang semasa hidupnya tidak mempunyai keturunan tetapi mempunyai 3 (tiga) orang saudara kandung yakni Ganan bin Andan, Bonih binti Andan dan Sinan bin Andan, telah menghibahkan secara lisan tanah tersebut kepada 2 (dua) orang saudara kandungnya, yakni Ganan bin Andan dan Bonih binti Andan, yang telah diperkuat dengan Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2019 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Darat, tanggal 3 September 2019 tersebut pada uraian angka2.

Adapun Sinan bin Andan telah memiliki banyak tanah dari ayahnya Andan, yakni tanah-tanah diluar tanah a quo sebagaimana dimaksud pada angka 1.

4. Bahwa oleh karena Ganan bin Andan dan Bonih binti Andan telah wafat, maka tanah a quo telah menjadi hak para ahli warisnya. Adapun para ahli waris Ganan bin Andan dan Bonih binti Andan dimaksud adalah sebagai berikut :

a. Ganan bin Andan (wafat pada tahun 1940 semasa hidupnya menikah dengan Sinan binti Rusin (wafat tahun 1946) dan mempunyai 7 (tujuh) orang anak yang juga seluruhnya telah wafat, yakni :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Risin (laki-laki)
- Sanih (laki-laki)
- Samih (Perempuan)
- Sidih (laki-laki)
- Hasan Riin (laki-laki)
- Sirah (Perempuan)
- Sanah (Perempuan)

b. RISIN bin Ganan (wafat pada tahun 1996) semasa hidupnya menikah dengan Jompreng binti Rimah (wafat pada tahun 1989) dan mempunyai 4 (empat) orang anak yang masih hidup, yakni :

- Nur Ali (laki-laki)
- Sadiyah (Perempuan)
- Risah (Perempuan)
- Mansur (laki-laki)

c. SANIN bin Ganan (wafat pada tahun 1993) semasa hidupnya menikah dengan Sanun alias Jumloh (wafat pada tahun 1980) dan mempunyai 2 (dua) orang anak yang seluruhnya telah wafat dan tidak mempunyai keturunan, yakni :

- Sarih (laki-laki) dan
- Jamu (Perempuan)

d. SAMIH binti Ganan semasa hidupnya menikah dengan Asmar dan mempunyai 3 (tiga) orang anak, yakni :

- Sarmanah (Perempuan dan telah wafat)
- Saman (laki-laki)
- Samun (laki-laki dan telah wafat dan tidak mempunyai anak) ;

Adapun Sarmanah (anak Samih) telah wafat dan meninggalkan 6

(enam) orang anak yang masih hidup, yakni :

- Tati Erti Sutiarti (Perempuan)
- Sri Putanti (Perempuan)
- Edy Sofian (laki-laki)
- Arum Sari (Perempuan)
- Ratna Sari (Perempuan)
- Agus Muharrom (laki-laki)

e. SIDIH bin Ganan (wafat pada tahun 2012) semasa hidupnya menikah dengan Jabun (wafat pada tahun 1999) dan mempunyai 4 (empat) orang anak, yakni :

- Marjani (laki-laki)
- H. Madun (laki-laki)

Halaman 4 Putusan Nomor 190/PDT/2021/PT DKI



- Asmani (Perempuan)
- Baam (Perempuan telah wafat dan tidak mempunyai keturunan)

f. HASAN RIIN bin Ganan (wafat pada tahun 2016) semasa hidupnya menikah dengan Tisah dan mempunyai 8 (delapan) orang anak yang masih hidup, yakni :

- Salam (laki-laki)
- Salim (laki-laki)
- Sucia Tini (Perempuan)
- Saiyan (laki-laki)
- Saadih (laki-laki)
- Saripin (laki-laki)
- Saryanto (laki-laki)
- Arif Rahman (laki-laki)

g. SIRAH binti Ganan (wafat pada tahun 2017) semasa hidupnya menikah dengan Jumi (wafat tahun 2011) dan mempunyai 2 (dua) orang anak yang masih hidup, yakni :

- Sarmada (perempuan) dan
- Jimah (perempuan).

h. SANAN binti Ganan (wafat pada tahun 2017) semasa hidupnya menikah dengan Bule (yang juga telah wafat) dan mempunyai 4 (empat) orang anak yang masih hidup, yakni :

- Sarih (laki-laki)
- Saiyan (laki-laki)
- Asmani (perempuan)
- Ismail (laki-laki)

i. Adapun BONIH binti Adnan (wafat pada tahun 1950) semasa hidupnya menikah dengan Sidik (wafat pada tahun 1955) dan mempunyai 5 (lima) orang anak yang seluruhnya laki-laki dan masih hidup, yakni :

- Boih
- Bonadi
- Hamdani
- Hamda dan
- Murih.

5. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 4, maka para ahli waris dari keturunan Ganan bin Andan dan Bonih binti Adnan selaku pemegang hak atas tanah pemberian (hibah) dari Anna binti Adnan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni tanah berdasarkan girik No.C.490/343 Persil 324 D-II, atas nama Pr. ANNA binti Adnan sebagaimana dimaksud pada angka 1, adalah sebagai berikut :

a. Ahli waris yang berhak atas tanah aquo dari keturunan Ganan bin Adnan, yakni :

- Nur Ali (laki-laki)
- Sadiyah (perempuan)
- Risah (perempuan)
- Mansur (laki-laki)
- Saman
- Tati Erti Sutiarti (perempuan)
- Sri Putanti (perempuan)
- Edy Sofyan (laki-laki)
- Arum Sari (perempuan)
- Ratna Sari (perempuan)
- Agus Muharom (laki-laki)
- Marjani (laki-laki)
- H. Madun (laki-laki)
- Asmani (perempuan)
- Salam (laki-laki)
- Salim (laki-laki)
- Sucia Tini (perempuan)
- Saiyan (laki-laki)
- Saadih (laki-laki)
- Saripin (laki-laki)
- Saryanto (laki-laki)
- Arif Rahman (laki-laki)
- Sarmada (perempuan)
- Jimah (perempuan)
- Sarih (laki-laki)
- Saiyan (laki-laki)
- Asmani (perempuan)
- Ismail (laki-laki)

b. Ahli waris yang berhak atas tanah a quo dari keturunan BONIH binti Adnan, yakni :

- Boih, Bonadi, Hamdani, Hamda dan Murih ;

6. Bahwa oleh karena kepemilikan hak PENGUGAT atas tanah a quo didapat dari Pemilik asal (yakni ahli waris Ganan bin Adnan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bonih binti Andan), maka peralihan hak atas tanah a quo kepada

PENGUGAT dari para ahli waris Ganan bin Adnan dan Bonih binti Adnan selaku Pemilik asal yang sah, sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2019 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Darat tanggal 3 September 2019 adalah peralihan hak yang sah berdasarkan hukum ;

7. Bahwa perlu PENGUGAT sampaikan pada saat PENGUGAT menerima hak kepemilikan tanah a quo pada tahun 1987, tanah tersebut dalam keadaan kosong dan telah jelas batas-batasnya. Karenanya PENGUGAT meminta bantuan kepada ahli waris Ganan bin Andan dan Bonih binti Andan untuk menjaga dan merawat lahan/tanah tersebut, mengingat beberapa tahun kedepan PENGUGAT menjalankan pekerjaan usaha di luar kota dan apabila kembali ke Jakarta akan membangun usaha sewa rumah diatas tanah aquo ;
8. Bahwa kira-kira pada tahun 1993 tanpa sepengetahuan dan seizin PENGUGAT, PARA TERGUGAT telah menduduki/menguasai tanah a quo milik PENGUGAT dan membangun tempat tinggal dan usaha sewa rumah di atas tanah tersebut, dengan dalih bahwa tanah tersebut adalah miliknya yang didapat dari warisan orang tuanya;
9. Bahwa terhadap perbuatan tersebut pada angka 8 sejak PARA TERGUGAT menguasai tanah a quo, PENGUGAT telah berulang kali meminta PARA TERGUGAT agar segera meninggalkan lahan/tanah miliknya. Disamping itu oleh karena kedekatan para ahli waris Ganan bain Andan dan Bonih binti Andan selaku Pemilik asal dengan PARA TERGUGAT, dimana masih ada hubungan keluarga, PENGUGAT juga meminta kepada ahli waris Ganan bin Andan dan Bonih binti Andan untuk membantu menyelesaikan permasalahan tersebut paa angka 8 dengan PARA TERGUGAT. Akan tetapi sejak menguasai tanah aquo PARA TERGUGAT mengabaikan dan tidak memperdulikannya, serta tetap menguasai lahan/tanah a quo dan terus mendirikan bangunan tempat tinggal dan usaha rumah sewa, meskipun PENGUGAT telah berulang kali meminta secara baik-baik agar PARA TERGUGAT meninggalkan tanah tersebut ;
10. Bahwa disamping itu PENGUGAT juga melalui kuasa hukumnya telah beberapa kali menyampaikan somasi kepada PARA TERGUGAT agar meninggalkan tanah a quo, terakhir disampaikan somasi pada tanggal

Halaman 7 Putusan Nomor 190/PDT/2021/PT DKI

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)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Nopember 2019, namun PARA TERGUGAT tetap tidak mengindahkan somasi tersebut ;

11. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 1 sampai 10, dimana dengan mengingat bahwa hak kepemilikan PENGUGAT atas tanah a quo didasarkan atas alas hak yang sah berdasarkan hukum, maka perbuatan PARA TERGUGAT yang telah menguasai/menduduki dan mendirikan bangunan diatas tanah PENGUGAT tanpa sepengetahuan dan seizin PENGUGAT, merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT, hal mana mewajibkan PARA TERGUGAT mengganti kerugian tersebut kepada PENGUGAT berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara ;
12. Bahwa oleh karena kepemilikan PENGUGAT atas lahan/tanah a quo didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan tidak terbantahkan, begitu pula karena tindakan PARA TERGUGAT yang telah menguasai secara fisik secara paksa dan tanpa hak tanah milik PENGUGAT, dimana telah menindas hak hukum PENGUGAT dan mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT, juga didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan tidak terbantahkan, maka sangar beralasan hukum dengan ini PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, agar dalam putusannya nanti memerintahkan kepada PARA TERGUGAT dan semua pihak yang mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan/mengembalikan lahan/tanah dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun kepada PENGUGAT ;
13. Bahwa kerugian meteril yang dialami PENGUGAT sebagai akibat dari perbuatan/tindakan PARA TERGUGAT sebagaimana uraian diatas adalah:
 - >. Hilangnya keuntungan yang seharusnya didapat PENGUGAT atas manfaat lahan/tanah tersebut dari tahun 1993 sampai dengan dibacakannya putusan dalam perkara ini, dimana PENGUGAT terhalang membangun usaha rumah sewa dan menarik keuntungan dari rumah sewa tersebut karena perbuatan PARA TERGUGAT ;
 - >. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan PENGUGAT ;

Adapun jumlah rumah sewa/kontrakan yang akan dibangun PENGUGAT pada tahun 1993 diatas lahan/tanah seluas 687 M2 adalah rumah sewa perbulan yang terdiri dari 17 pintu, sehingga kerugian PENGUGAT berupa lepasnya keuntungan dari manfaat rumah-rumah sewa yang akan disewakan kepada orang lain adalah sebagai berikut :

Halaman 8 Putusan Nomor 190/PDT/2021/PT DKI

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

Keuntungan dari manfaat rumah sewa/kontrakan per bulan yang seharusnya telah disewakan PENGUGAT kepada orang lain selama 26 tahun 4 bulan yakni sejak bulan Januari 1993 sampai jatuhnya putusan dalam perkara ini yang diperkirakan putus perkara pada bulan April 2020, yaitu :

ISI TABEL GANTI RUGI

NO	TAHUN SEWA	HARGA SEWA RUMAH PERBULAN	PERHITUNGAN HARGA SEWA 17 RUMAH PERBULAN DALAM 1 TAHUN	KEUNTUNGAN HASIL SEWA RUMAH PERBULAN DALAM SETAHUN
1	1993	Rp.75000,-	Rp. 75.000,-x17x12	Rp. 15.300.000,-
2	1994	Rp.75000,-	Rp. 75.000,-x17x12	Rp. 15.300.000,-
3	1995	Rp. 100.000,-	Rp. 100.000x17x12	Rp. 20.400.000,-
4	1996	Rp. 100.000,-	Rp. 100.000x17x12	Rp. 20.400.000,-
5	1997	Rp. 150.000,-	Rp. 150.000x17x12	Rp.30.600.000,-
6	1998	Rp. 150.000,-	Rp. 150.000x17x12	Rp.30.600.000,-
7	1999	Rp. 200.000,-	Rp. 200.000x 17x12	Rp. 40.800.000,-
8	2000	Rp. 200.000,-	Rp. 200.000x 17x12	Rp. 40.800.000,-
9	2001	Rp.250.000,-	Rp. 250.000x17x12	Rp.51.000.000,-
10	2002	Rp.250.000,-	Rp. 250.000x17x12	Rp.51.000.000,-
11	2003	Rp. 300.000,-	Rp. 300.000x17x12	Rp. 61.200.000,-
12	2004	Rp. 300.000,-	Rp. 300.000x17x12	Rp. 61.200.000,-
13	2005	Rp. 350.000,-	Rp. 350.000x17x12	Rp. 71.400.000,-
14	2006	Rp. 350.000,-	Rp. 350.000x17x12	Rp. 71.400.000,-
15	2007	Rp. 400.000,-	Rp. 400.000x17x12	Rp. 81.600.000,-
16	2008	Rp. 400.000,-	Rp. 400.000x17x12	Rp. 81.600.000,-
17	2009	Rp.450.000,-	Rp.450.000x17x12	Rp. 91.800.000,-
18	2010	Rp.450.000,-	Rp.450.000x17x12	Rp. 91.800.000,-
19	2011	Rp. 500.000,-	Rp.500.000x 17x12	Rp. 102.000.000,-
20	2012	Rp. 500.000,-	Rp.500.000x 17x12	Rp. 102.000.000,-



21	2013	Rp. 550.000,-	Rp. 550.000x17x12	Rp. 112.200.000,-
22	2017	Rp. 550.000,-	Rp. 550.000x17x12	Rp. 112.200.000,-
23	2015	Rp. 600.000,-	Rp.600.000 x17x12	Rp. 122.400.000,-
24	2016	Rp. 600.000,-	Rp.600.000 x17x12	Rp. 122.400.000,-
25	2017	Rp. 700.000,-	Rp. 700.000x17x12	Rp. 142.800.000,-
26	2018	Rp. 700.000,-	Rp. 700.000x17x12	Rp. 142.800.000,-
27	2019	Rp. 800.000,-	Rp.800.000X17x12	Rp.163.200.000,-
28	2020	Rp. 800.000,-	Rp.800.000X17x12	Rp.163.200.000,-

Sedangkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT adalah :

- Biaya operasional untuk mengurus permasalahan dengan PARA TERGUGAT (dari tahun 1993 sampai dengan saat akan diajukannya gugatan perkara ini) sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah)
- Biaya proses upaya hukum sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah)

Sehingga total kerugian materil yang diderita PENGUGAT adalah sebesar Rp.2.213.400,- + Rp.300.000.000,- + Rp.200.000.000,- = Rp.2.713.400.000,-(dua milyar tujuh ratus tiga belas juta empat ratus ribu rupiah) ;

14. Bahwa selain itu, PENGUGAT juga mengalami kerugian immateriil yang seharusnya PARA TERGUGAT bayar, dimana PENGUGAT sejak tahun 1993 hingga gugatan perkara ini diajukan seiring mengalami masalah keluarga, karena pihak keluarga menganggap PENGUGAT tidak dapat mempertahankan hak atas tanah aquo yang merupakan salah satu peninggalan harta keluarga yang sangat berharga ;
15. Kerugian immateriil tersebut apabila dinilai secara materiil, PENGUGAT menganggap kerugian ini setara dengan nilai uang sebesar Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah) ;
16. Bahwa untuk mencegah kerugian lebih besar yang dialami PENGUGAT dan guna mencegah agar diatas tanah perkara a quo tidak dilakukan aktivitas pembangunan yang dikhawatirkan dapat menimbulkan hambatan dalam pelaksanaan eksekusi, maka sangat cukup beralasan hukum agar Majelis Hakim menghentikan segala aktivitas diatas tanah perkara a quo sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti (inkracht gewijsde) ;



17. Bahwa disamping itu oleh karena adanya kekhawatiran PENGUGAT bahwa PARA TERGUGAT akan menghambat pelaksanaan putusan dalam perkara ini setelah memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (inkracht van gwijsde), dan oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak terbantahkan kebenarannya, serta telah memenuhi ketentuan dalam pasal 180 ayat (1) HIR, adalah beralasan hukum agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun verzet/perlawanan ;
18. Bahwa selain itu karena kekhawatiran PENGUGAT terhadap Para tergugat yang tidak mengindahkan putusan perkara ini, adalah wajar dan beralasan hukum apabila dengan ini PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, agar dalam putusannya menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp3.000.000,-(tiga juta rupiah) per hari atas setiap kelalaian memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan Majelis Hakim dalam persidangan ;
19. Berdasarkan hal-hal yang telah PENGUGAT uraikan diatas, dengan ini PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :
1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan lahan/tanah seluas kurang lebih 687 M2 berdasarkan girik No.C.490/343 Persil 324 D-II atas nama Pr. Anna binti Andan, terletak/berlokasi di Kampung Pedurenan Jl. Swadaya II, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta timur, yang sekarang dikenal dengan alamat Jalan Dr. Rajiman WD, Kampung Pedurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas :
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah milik H. Sinin dahulu milik H.Arsyad ;
 - Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Saman, Tati Erti Sutiarti dahulu milik Samih binti Ganan ;
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Sudirman dahulu milik H. Muin dan
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik cuak dahulu milik Sumantri.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sah milik PENGGUGAT ;

3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V DAN TERGUGAT VI, yang dengan cara paksa tanpa hak menduduki/menguasai secara fisik tanah milik PENGGUGAT dan mendirikan bangunan diatasnya adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
4. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dan/atau pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya menyerahkan/mengembalikan lahan/tanah seluas kurang lebih 687 M2 berdasarkan girik No.C.490/343 Persil 324 D-II atas nama Pr. Anna binti Andan, terletak/berlokasi di Kampung Pedurenan Jl. Swadaya II, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, yang sekarang dikenal dengan alamat Jalan Dr. Rajiman WD, Kampung Pedurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas :
 - a. Sebelah barat berbatas dengan tanah milik H. Sinin dahulu milik H. Arsyad ;
 - b. Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Saman, Tati Erti Sutiarti dahulu milik Samin binti Ganan ;
 - c. Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Sudirman dahulu milik H.Muin dan
 - d. Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik cuak dahulu milik Sumantri ;
5. dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun kepada PENGGUGAT ;
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus atas kerugian meteriil yang dialami PENGGUGAT, yaitu :
 - Keuntungan yan seharusnya didapat PENGGUGAT atas manfaat lahan/tanah berupa keuntungan dari manfaat rumah sewa/kontrakan per bulan yang seharusnya telah dibangun dan disewakan penggugat kepada orang lain selama 26 tahun 4 bulan (sejak bulan Januari 1993 sampai jatuhnya putusan dalam perkara ini pada bulan April 2020) sebesar Rp.2.213.400,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan PENGGUGAT sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) ;

Yang seluruhnya berjumlah Rp.2.713.400.000,-(dua milyar tujuh ratus tiga belas juta empat ratus ribu rupiah) ;

7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus atas kerugian immateriil yang dialami PENGGUGAT dengan kompensasi uang sebesar Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah);

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum dari PARA TERGUGAT baik berupa banding, kasasi, peninjauan kembali maupun verzet/perlawanan ;

9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.3.000.000,-(tiga juta rupiah) per hari atas setiap kelalaian memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan Majelis Hakim dalam persidangan ;

10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, selanjutnya kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan Jawaban pada tanggal 25 Pebruari 2020, dengan mengemukakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Kabur (Obscuur Libel) :

- a. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini merupakan gugatan yang kabur/obscur libel berdasarkan uraian sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan fakta sejak tahun 1961, almarhum Amir Bin Sinan orang tua dari Para Tergugat tinggal dan berdomisili di Kampung Pedurenan Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, diatas tanah seluas 687 M2, kemudian Amir Bin Sinan meninggal pada tanggal 9 Januari 1997 dan rumah tersebut kemudian ditempati oleh ahli waris dari almarhum Amir bin Sinan yakni Para Tergugat, sehingga

Halaman 13 Putusan Nomor 190/PDT/2021/PT DKI

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)



bagaimana mungkin Penggugat dalam point 1 positanya mendalilkan bahwa sejak tahun 1987 sebagai pemilik yang sah dari tanah aquo, sedangkan Amir Bin Sinan masih hidup dan tinggal di rumah tersebut, kemudian pada point 7 positanya Penggugat juga menyatakan bahwa tanah tersebut dalam keadaan kosong dari mana dasarnya Penggugat menyatakan tanah tersebut kosong, sedangkan pada tahun 1987 Almarhum Amir bin Sinan masih hidup dan tinggal di tanah aquo sejak tahun 1961, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas alias kabur, tanah mana yang dimaksud kosong dan dibeli oleh Penggugat dalam perkara aquo, oleh karenanya Gugatan Penggugat sudah seharusnya tidak dapat diterima ;

- b. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas, karena sengketa aquo sesungguhnya adalah sengketa kepemilikan (pasal 574 KUHPdata), akan tetapi Penggugat secara keliru telah menggunakan pasal 1365 KUHPdata, yakni tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagai dasar gugatannya, sehingga jelas dasar gugatan ini salah, karena seharusnya Penggugat menggunakan pasal 574 KUHPdata sebagai dasar gugatannya mengenai sengketa kepemilikan dan bukan menggunakan pasal 1365 KUHPdata ;

Bahwa surat Gugatan Penggugat adalah dasar bagi hakim untuk memeriksa dan mengadili dalam persidangan, sehingga dasar dari surat gugatan haruslah benar dan tepat, kekeliruan mengenai dasar gugatan akan berakibat terjadinya kekeliruan dalam penetapan hukum, demikian juga dasar Gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat, jelas dan nyata keliru, karena seharusnya Penggugat mendasarkan pada Pasal 574 KUHPdata dan bukan pasal 1365 KUHPdata, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka dalil gugatan adalah **obscuur libel** oleh karena itu gugatan aquo sudah seharusnya ditolak ;

- c. Bahwa didalam Posita atau Fundamentum Petendi Gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga keadaan menjadi tidak jelas dan kabur dari gugatan Penggugat, hal ini nampak jelas termuat dalam posita gugatan pada butir 1 s/d 9, dimana posita gugatan tidak menunjukkan adanya uraian mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat yang sinkron dengan unsur yang terkandung dalam pasal 1365 KUHPdata, sehingga mengakibatkan gugatan tersebut kabur dan tidak jelas (Obscuur libel) ;

2. Gugatan Error in Persona :

Halaman 14 Putusan Nomor 190/PDT/2021/PT DKI



a. Bahwa tindakan Penggugat menarik Para Tergugat sebagai pihak Tergugat adalah keliru sebab Para Tergugat adalah ahliwaris yang sah dari almarhum Amir Bin Sinan dan telah menguasai tanah aquo sejak tahun 1961, sehingga Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru sebaliknya Para Tergugat sebagai ahli waris yang sah merasa tertanggung oleh sikap dan tindakan Penggugat yang sering mengganggu dan mengancam Para Tergugat dengan alasan yang tidak jelas, oleh karena itu Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak berdasar dan gugatan Penggugat patut untuk ditolak ;

Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, maka sudah sepantasnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, menerima seluruh eksepsi Para Tergugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum oleh Para Tergugat ;
2. Bahwa Para Tergugat mohon agar dalil-dalil yang diterapkan dalam eksepsi/jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan **POKOK PERKARA** ;
3. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada point 1 gugatannya, Para Tergugat adalah ahli waris dari almarhum Amir bin Sinan (Bukti T I s/d VI-1) yang tinggal dan berdomisili sejak tahun 1961 diatas sebidang tanah yang terletak di Kampung Pedurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan luas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat tanah milik H. Simin dahulu milik H.Arsad ;
 - Sebelah Timur tanah milik Saman ;
 - Sebelah Utara tanah milik Sudirman dahulu milik H.Unin
 - Sebelah Selatan tanah milik Nasuha dahulu milik Sumantri ;Yang tercatat atas nama Amir Bin Sinan berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian tanggal 23 Maret 1994 (Bukti T I s/d VI-2) dan setelah Amir Bin Sinan meninggal pada tahun 1997 (Bukti T I s/d VI-3) para ahli waris dari almarhum Amir Bin Sinan/Para Tergugat yang tinggal di atas tanah tersebut sampai saat ini ;
4. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita point 2, yang menyatakan Penggugat memperoleh tanah aquo



pada point 1 diatas dari para ahli waris Ganan Bin Andan dan Bonih Binti Andan berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 29 Juni 2019 dan surat pelepasan Hak atas sebidang tanah darat tanggal 9 September 2019, dalil tersebut adalah tidak benar dan sangat mengada-ada serta tidak jelas secara rinci dikarenakan pada oint 1 positanya, Penggugat menyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo pada tahun 1987 dan tidak menjelaskan dasar kepemilikannya sedangkan pada point 2 positanya, Penggugat menyatakan memperoleh tanah tersebut berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2019 dan surat pelepasan hak atas sebidang tanah darat tanggal 9 September 2019, hal tersebut semakin membingungkan karena menjadi semakin kabur dan tidak jelas kapan Penggugat memperoleh tanah aquo sehingga oleh karenanya dalil Penggugat haruslah tidak dapat diterima, **Yurisprudensi MA No.3901 K/Pdt/1985, tanggal 29 Nopember 1988, yang menyatakan "Surat Pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa dipersidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian):**

5. Bahwa Para Tergugat menolak gugatan Penggugat dalam point 3, yang mendalilkan bahwa Penggugat membeli tanah aquo dari ahli waris Anna Binti Andan dan Bonih Binti Andan yang mendapat Hibah secara lisan dari saudara kandungnya yang bernama Anna Binti Andan berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2019 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas sebidang tanah darat tanggal 9 September 2019, bahwa dalil tersebut adalah dalil yang menyesatkan dan tidak jelas karena tidak memenuhi persyaratan hibah secara hukum yakni harus dilakukan secara otentik dengan akta notaris, sebagaimana **Pasal 1682 KUHPerdara**. "Tiada suatu menghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah" **DAN Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, yang menyatakan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"**. Bahwa dasar hibah dari Anna binti Andan kepada Bonih binti Andan dan Ganan Bin Andan menjadi tidak jelas karena tidak berdasarkan hukum



sehingga karena hibah tersebut tidak berdasarkan hukum maka hibah tersebut menjadi cacat hukum dan tidak sah oleh karenanya peralihannya kepada Penggugat menjadi tidak sah, tidak jelas dan cacat hukum oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima ;

6. Bahwa Para Tergugat menolak gugatan Penggugat pada point 4 s/d 7, karena tidak jelas dasarnya dan nama nama para ahli waris Ganan Bin Andan dan Bonih Binti Andan juga tidak jelas, tidak ada keterangan waris maupun menetapkan waris secara terperinci yang menerangkan mereka adalah ahli waris yang sah dari Ganan bin Andan dan Bonih Binti Andan sehingga dasar hukum kewarisan dari pewaris menjadi tidak jelas oleh karenanya gugatan aquo haruslah ditolak ;

7. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita point 8 yang menyatakan pada tahun 1993 Para Tergugat telah menguasai tanah aquo dan membangun tempat tinggal, dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada, pada point 1 jawaban Para Tergugat telah dikatakan bahwa orangtua Para Tergugat yakni almarhum Amir Bin Sinan sejak tahun 1961 telah tinggal di atas tanah aquo dan setelah meninggal pada bulan Januari 1997 (vide bukti T I s/d VI-3).

Para ahli waris dari almarhum Amir bin Sinan yang tinggal di atas tanah tersebut sehingga dalil yang menyatakan tanah tersebut milik Penggugat sejak tahun 1987 dan dalam keadaan kosong adalah dalil yang menyesatkan karena diatas tanah tersebut sudah ada bangunan dimana almarhum Amir bin Sinan tinggal sejak tahun 1961 dan pada tahun 1975 almarhum Amir Bin Sinan membangun 6 kontrakan diatas tanah tersebut sehingga dalil Penggugat yang menyatakan pada tahun 1987 tanah tersebut kosong adalah dalil yang tidak jelas tanah siapa yang dimaksud oleh Penggugat ??? oleh karenanya dalil Penggugat haruslah ditolak ;

8. Bahwa Para Tergugat manolak dalil Penggugat pada posita poin 11, 12, 13, yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalam positanya Penggugat tidak dirinci secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, karena almarhum Amir Bin Sinan telah menguasai tanah dan tinggal serta berdomisili sejak tahun 1961, diatas sebidang tanah yang terletak di Kampung Pedurenan Rt.009/Rw.006, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan luas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh) meter persegi yang tercatat atas nama Amir Bin Sinan berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian tanggal 23



Maret 1994, tercatat di kantor Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dan sampai saat ini tanah aquo tidak pernah dijual belikan oleh Para Tergugat kepada pihak lain sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik dari tanah aquo sejak tahun 1987 adalah dalil yang keliru dan tidak jelas oleh karenanya dalil tersebut haruslah ditolak dan tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum ;

9. Bahwa almarhum Amir Bin Sinan tinggal di tanah tersebut sejak tahun 1961 dan meninggal pada tahun 1997, saat ini Para Tergugat sebagaiahli waris yang sah yang tinggal diatas sibdang tanah yang terletak di kampung Pedurenan Rt.009, Rw.006, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan luas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh) meter persegi dan Para Tergugat juga yang telah membayar pajak atas tanah dimaksud sejak tahun 1994 (Bukti T I s/d VI-5) dan dasar dari kepemilikan Para Tergugat adalah Akta Pemisahan dan Pembagian tanggal 23 Maret 1994 (vide Bukti T I s/d VI-2) dan berdasarkan surat keterangan dari Kantor Kecamatan Cakung, Jakarta Timur sedangkan dalil Penggugat memperoleh tanah aquo berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2019 dan Surat Pelepasan Hak atas sebidang tanah darat tanggal 9 September 2019, adalah tidak sah dan cacat hukum, **sebagaimana Yurisprudensi MARI No.3428 K/Pdt/1985**, yang menyatakan : "Surat bukti yang hanya merupakan Pernyataan tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah sumpah di Pengadilan", dan **Yurisprudensi MARI No. 252 K/PDT/2002**, berdasarkan hal tersebut diatas oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak dan tidak dapat diterima ;
10. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat dalam point 13 s/d 15 karena berdasarkan fakta di lapangan diatas tanah tersebut tidak pernah kosong sebagaimana posita Penggugat pada poin 7, karena almarhum Amir bin Sinan tinggal di atas tanah aquo sejak tahun 1961 dan pada tahun 1975 almarhum Amir Bin Sinan membangun kontrakan sebanyak 5 (lima) bukan 17 (tujuh belas) sebagaimana dalil Penggugat pada positanya poin 13 dan Para Tergugat telah tinggal diatas tanah aquo sejak mereka tinggal bersama almarhum Amir Bin Sinan yaitu sejak tahun 1961 sehingga dasar Penggugat untuk menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat adalah tidak berdasar, karena gugatan Penggugat antara posita 1, 2, 3, 7, 8, 9, tidak berdasarkan fakta, tidak jelas dan kabur, oleh karenanya gugatan Pengugat haruslah ditolak ;



11. Bahwa dikarenakan Para Tergugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Amir Bin Sinan yang patut dilindungi oleh undang-undang maka sangat tidak berdasar apabila Para Tergugat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu tuntutan Penggugat mengenai kerugian Immateriil dan kehilangan keuntungan petut untuk ditolak, karena dalil gugatannya kabur (obscure libel) dan seharusnya justru Para Tergugat yang minta ganti kerugian kepada Penggugat karena dengan adanya perkara aquo, Para Tergugat merasakan dirugikan waktunya selama ini oleh Penggugat ;
12. Bahwa dalah tidak beralasan jika ParaTergugat secara tanggung renteng harus membayar kerugian Materiil sebesar Rp.2.713.400.000,- (dua milyar tujuh ratus tiga belas juta empat ratus ribu rupiah) ditambah kerugian immateriil yang besarnya Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah), karena justru Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengganggu ahli waris Amir Bin Sinan sejak tahun 1994 sampai gugatan aquo yakni selama 26 (dua puluh enam) tahun, sehingga Para ahli waris selama hampir 26 (dua puluh enam) tahun merasa hidupnya dan keluarganya tidak tenang secara lahir dan bathin ;
13. Bahwa akibat dari gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dituduhkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat menyebabkan Para Tergugat mengalami kerugian baik materiil maupun immateril, dimana yang mestinya Para Tergugat hidup dengan tenang dan damai bersama keluarganya, tapi selama 26 (dua puluh enam) tahun hidupnya tidak merasa tenang, malu dengan tetangga karena sering didatangi oleh aparat hukum, didatangi polisi, orang kelurahan, sehingga mengalami kerugian materiil selama 26 (dua puluh enam) tahun sebesar Rp.288.000.000,-(dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) + biaya Pengacara untuk mendampingi serta memberikan bantuan hukum sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Total kerugian materiil yang diderita oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp.538.000.000,-(lima ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan Para Tergugat juga mengalami kerugian secara moral dan bathin yang harus terus mengurus perkara ini selama 26 (dua puluh enam) dan tidak dapat dinilai dengan apapun, namun untuk memperjelas kerugian dalam perkara aquo. Para Tergugat meminta ganti kerugian immateril sebesar Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) ;

Berdasarkan dalil-dalil yan kami kemukakan diatas, maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :



I. DALAM EKSEPSI :

2. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V,
3. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI (Para Tergugat) tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Para Tergugat adalah ahli waris dari almarhum Amir Bin Sinan dan berhak atas tanah yang terletak di Kampung Pedurenan Rt.009,Rw.006, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta timur dengan luas 687 M2 (enam ratus delapan puluh tujuh) meter persegi dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat tanah milik H. Sinin dahulu H. Arsad ;
 - Sebelah Timur tanah milik Saman ;
 - Sebelah Utara tanah milik Sudirman dahulu milik H. Unin ;
 - Sebelah Selatan tanah milik Nasuha dahulu milik Sumantri,Yang tercatat atas nama Amir Bin Sinan ;
4. Menyatakan Akta Pemisahan dan Pembagian tanggal 23 Maret 1994 adalah sah secara hukum ;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti kerugian yang dialami oleh Tergugat I s/d Tergugat VI (Para Tergugat) baik secara materiil maupun immateriil sebesar Rp.5.538.000.000,-(lima milyar lima ratus tiga puluh delapan juta rupiah) yang harus dibayar seketika dan sekaligus pada saat perkara ini berkekuatan hukum tetap dengan rincian :

Kerugian meteril sebesar Rp.538.000.000,-(lima ratus tiga puluh delapan juta rupiah);

Kerugian immateril sebesar Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah)

6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad) ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Halaman 20 Putusan Nomor 190/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan/memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan Nomor 575/Pdt.G/2019/PN Jkt Tim tanggal 29 September 2020 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

>. Menyatakan menolak eksepsi dari Para Tergugat tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan lahan/tanah seluas kurang lebih 687 m2 berdasarkan girik No.C.490/343, Persil. 324, Blok.D-II, atas nama Pr. Anna binti Andan, terletak/berlokasi di Kampung Pedurenan Jl. Swadaya II, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, yang sekarang dikenal dengan alamat Jalan Dr. Rajiman WD, Kampung Pedurenan, Rt.009/06, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas :
 - sebelah barat dengan tanah milik H.Sinin, dahulu milik H.Arsyad ;
 - sebelah timur dengan tanah milik Saman, Tati Erti Sutiarti, dahulu milik Samih binti Ganan ;
 - sebelah utara dengan tanah milik Sudirman dahulu milik H. Muin ;
 - sebelah selatan dengan tanah milik cuak, dahulu milik Sumantri ;
 - Adalah sah milik PENGGUGAT ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, yang dengan cara paksa tanpa hak menduduki/menguasai secara fisik tanah milik Penggugat dan mendirikan bangunan diatasnya adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) ;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dan/atau pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan lahan/tanah seluas lebih kurang 687 m2 berdasarkan girik No.C.490/343, Persil 324, D-II, atas nama Pr.Anna binti Andan, terletak/berlokasi di Kampung Pedurenan Jl. Swadaya II, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan

Halaman 21 Putusan Nomor 190/PDT/2021/PT DKI



Cakung, Kota Jakarta Timur, yang sekarang dikenal dengan alamat Jalan Dr. Rajiman WD, Kampung Pedurenan Rt.009/06, Kelurahan Rawarante, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas:

- Sebelah barat dengan tanah milik H. Sinin dahulu milik H. Arsyad ;
- Sebelah timur dengan tanah milik Saman, Tati Erti Sutiarti dahulu milik Samih binti Ganan ;
- Sebelah utara dengan tanah milik Sudirman dahulu milik H.Muin ;
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Cuak dahulu milik Sumantri ;

Dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun kepada Penggugat ;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000,-(sepuluh ribu rupiah) per hari atas setiap kelalaian atau keterlambatan sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
7. Membebankan biaya perkara secara tanggung renteng kepada Para Tergugat sebesar Rp. 3.502.000,- (tiga juta lima ratus dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 8 Oktober 2020 di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 87/Tim/X/2020-AP.Jo. Nomor 575/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah di beritahukan dengan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 575/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, telah mengajukan memori banding tertanggal 19 Nopember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 20 Nopember 2020 dan memori banding telah diberitahukan dan diserahkan dengan Relaas Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 575/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Nopember 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 8 Desember 2020

yang di diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 8 Desember 2020 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 11 Desember 2020;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi (Inzage) dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor Nomor 575/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim kepada Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 11 Desember 2020 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Desember 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa setelah meneliti berkas perkara yang diajukan banding oleh tergugat SARKIYAN BIN AMRI dkk, permohonan banding diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang, maka secara formal permohonan banding dapat diterima untuk diperiksa di peradilan tingkat banding.

Menimbang, bahwa setelah pengadilan tingkat banding membaca dengan cermat memori banding dari Pembanding, kontra memori banding dari Termohon Banding dan dihubungkan dengan pertimbangan putusan pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dimohonkan banding, pengadilan tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum putusan tingkat pertama tersebut yang menolak eksepsi para Tergugat dan mengabulkan gugatan Penggugat, karena dalil-dalil gugatan Penggugat dapat dibuktikan sesuai alat bukti yang diajukan Penggugat.

Menimbang, bahwa inti dari pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama tersebut sebagai berikut:

TENTANG EKSEPSI

Gugatan penggugat tidak kabur dan subjek yang digugat sudah tepat dan benar sehingga gugatan penggugat cukup jelas dan dapat dipahami oleh para tergugat di dalam mempertahankan haknya dalam gugatan ini. Dengan demikian, eksepsi para tergugat dinyatakan harus ditolak.

DALAM POKOK PEKARA

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan:

Halaman 23 Putusan Nomor 190/PDT/2021/PT DKI



1. Tanah sengketa asalnya milik ANNA Binti ANDAN, kemudian diwariskan kepada keturunan saudaranya bernama GANAN Bin ANDAN dan BONIH Bin ANDAN karena ANNA Binti ANDAN tidak mempunyai anak.
2. Ahli waris saudara dari ANNA Binti ANDAN telah melepaskan hak kepemilikan tanah kepada Penggugat sehingga Penggugat berhak atas tanah sengketa.

Menimbang, bahwa dalil gugatan pengugat disangkal para Tergugat dengan dalil tanah sengketa warisan dari ayah para Tergugat bernama AMIR anak dari SINAN. Jadi tanah bukan bukan berasal milik ANNA BINTI ANDAN sebagaimana yang didalilkan Penggugat.

Menimbang, bahwa karena dalil penggugat disangkal oleh para tergugat, maka dalil yang harus dibuktikan penggugat adalah:

1. Tanah sengketa berasal dari ANNA Binti ANDAN, kemudian diwarisi oleh keturunan dari saudaranya ANNA Binti ANDAN bernama GANAN dan BONIH.
2. Ahli waris GANAN dan BONIH melepaskan hak atas tanah tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tanah berasal dari ANNA Binti ANDAN mengajukan bukti surat P-3, yaitu surat keterangan Kepala Kantor Inspeksi IPEDA Jakarta 1977, menerangkan GIRIK C490/343 luas 687 Meter persegi di Kelurahan Rawa Teratai, Cakung, Jakarta Timur tercatat atas nama ANNA Binti ANDAN. Bukti P-3 tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi penggugat bernama TIMAN dan TISAN, bahwa tanah sengketa asalnya milik ANNA Binti ANDAN.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 penggugat dan keterangan dua orang saksi tersebut, dapat membuktikan dalil Penggugat benar tanah sengketa asalnya milik ANNA Binti ANDAN yang sudah meninggal dunia.

Menimbang, bahwa dalil selanjutnya yang harus dibuktikan penggugat adalah, ahli waris dari ANNA BINTI ANDAN sudah melepaskan hak atas tanah dan menyerahkan kepada penggugat.

Menimbang, bahwa bukti surat penggugat P-1 dan P-2 yaitu surat pernyataan para ahli waris saudara dari ANNA Binti ANDAN selaku pemilik tanah berdasarkan warisan ANNA binti ANDAN dan penyerahan hak atas tanah tersebut pada penggugat HALIM TJAHYADI. Surat pernyataan dan pelepasan hak tersebut didaftarkan di Notaris HARJONO MOEKIRAN, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti penggugat P-1 dan P-2 tersebut dapat membuktikan benar para ahli waris saudara dari ANNA Binti ANDAN sudah melepaskan hak atas tanah warisan ANNA Binti ANDAN dan menyerahkannya kepada penggugat HALIM TJAHYADI.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yang disangkal para tergugat.

Menimbang, bahwa para tergugat mendalilkan tanah sengketa warisan dari ayahnya bernama AMIR Bin SINAN.

Menimbang, bahwa para tergugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti T-1 sampai T-28 dan dua orang saksi.

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat para tergugat yang ada hubungannya secara langsung dengan dalil sangkalannya yaitu bukti T-5. Isi bukti T-5 dapat membuktikan tanah sengketa pajak bumi dan bangunan terdaftar atas nama AMIR yaitu Bapak dari para tergugat.

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat dan dua orang saksi para tergugat lainnya setelah diteliti dengan cermat tidak dapat membuktikan dasar hukum perubahan hak dalam Girik C.490/343 dari atas nama ANNA Binti ANDAN menjadi atas nama AMIR. Dalam bukti T-4 Surat Camat Cakung tanggal 17 Desember 2019 menyatakan tidak mengetahui adanya perubahan tersebut dan berdasarkan bukti surat penggugat nomor 6, tidak ada keterangan adanya perubahan hak dalam Girik C.490/343 atas nama ANNA Binti ANDAN. Dalam praktiknya, apabila terjadi peralihan hak atas tanah, ditulis dalam Girik tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, hakim Pengadilan Tinggi berpendapat para tergugat tidak dapat membuktikan dasar hukum perubahan nama dalam Surat Ketetapan Iuran Sumbangan Pembangunan Daerah dari ANNA Binti ANDAN menjadi AMIR dan tidak ada bukti serta dasar hukum bapak para Tergugat bernama AMIR berhak atas tanah sengketa. Dengan demikian, para Tergugat terbukti dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menguasai tanah para Penggugat tanpa dasar hukum.

Menimbang, bahwa pengadilan tingkat banding tidak sependapat dengan memori banding pemohon banding yang semula Tergugat, bahwa setiap

Halaman 25 Putusan Nomor 190/PDT/2021/PT DKI

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)

Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena situasi dan kondisi dalam masyarakat dalam hal dan keadaan tertentu belum memungkinkan untuk melaksanakan perbuatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, pengadilan tidak perlu terlalu formalistik dan legalistik untuk mewujudkan keadilan kepada para pencari keadilan. Keadilan substantif dalam hal dan keadaan tertentu harus diutamakan dari keadilan prosedural.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Pengadilan tingkat banding beralasan menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa karena pemohon banding pihak yang kalah, maka dihukum membayar perkara dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditentukan dalam amar putusan ini.

Mengingat Undang-Undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang pengadilan ulang dan ketentuan dalam HIR serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding yang semula Para Tergugat
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 575/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 29 September 2020 yang dimohonkan banding
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara tingkat banding sebanyak Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: Selasa, tanggal 6 Juli 2021 oleh kami DR. H. Yahya Syam, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, Sugeng Hiyanto, S.H.,M.H dan Tony Pribadi, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 12 Juli 2021 dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Wargiati, S.H.,M.H, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.



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

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

Sugeng Hiyanto, S.H.,M.H

DR. H. Yahya Syam, S.H.,M.H

Tony Pribadi, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Wargiati, S.H.,M.H

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | :Rp130.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).