



P U T U S A N

NOMOR 64/PDT/2020/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **SETIA BUDI NASUTION**, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 29, Blok. C.7/Nomor 6, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekompensi**;
2. **Ny. RITA ELIANA, Isteri alm. Amril Burhanuddin**, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Kompl Konvensi/Pek Podomoro, Jalan Agung Permai 29, Blok.7/Nomor 8, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, disebut sebagai **Pembanding II/semula Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekompensi**;
3. **Drs. ZAINADI AR**, mantan Karyawan Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 29, Blok. C.7/ Nomor 13, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, disebut sebagai **Pembanding III/semula Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekompensi**;

Kesemuanya baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah memberi kuasa kepada : Drs. RIZKI H. YOSERIZAL, S.H.,M.H. dan MAMAN SUPARMAN, S.H.,M.H., keduanya advokat dari Kantor Hukum Yoserizal & Partners, berkedudukan di Jakarta, berkantor di Jalan Papanggo II C No. 3, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 09/SK/Y&P/VI/2018 tanggal 26 September 2018, selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING I, II dan III/semula TERGUGAT I, II dan IV KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI**;

Halaman 1 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



4. **Ny. FITRIANA, isteri alm. Hajrah Alamsyah alias Ucok**
mantan Karyawan

Perusahaan Umum Bulog, bertempat tinggal di Perumahan Bulog Komplek Podomoro, Jalan Agung Permai 29, Blok C.7/Nomor 11, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, telah memberi kuasa kepada : **VRAIZER T.H. SIREGAR, S.H.,** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Japto S. Soerjosoemarno & Associates, beralamat di Apartemen Patria Park Lantai 23, Unit 2307, Jalan D.I. Panjaitan, Kav. 5-7, Cawang, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Nopember 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pemanding IV/semula Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi;**

MELAWAN :

1. **Ir. IBNUSYIAM MAWARDI, M.M., dan Ir. DADANG AMDALI, M.M.,** Selaku Ketua dan Sekretaris Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog (Yabinstra) beralamat Jalan Raya Pasar Minggu Ruko Liga Mas Nomor 49 Pancoran, Jakarta Selatan. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Yayasan berkedudukan di Jakarta dengan Anggaran Dasarnya 17-01-1984 Nomor 155 yang dibuat di hadapan Mohammad Said Tadjoeidin, S.H., Notaris di Jakarta telah diumumkan dalam Berita Negara RI tanggal 23-02-1996 Nomor 16 dan telah beberapa kali mengalami Perubahan yaitu dengan Akta 17-02-2006 Nomor 10 dibuat di hadapan Murijke Roosilien Sopaheluwakan, S.H. Notaris di Jakarta dan diubah sebagaimana Akta Nomor 23 tanggal 30 Januari 2015 dibuat di hadapan Zuhendrif, S.H., Sp.N Notaris di Cibinong. Terakhir diubah dengan Akta Notaris Zuhendrif, S.H., Sp.N Notaris di Cibinong tentang Pernyataan Keputusan Rapat Dewan Pembina, 7 September 2016 Nomor 5 tentang Perubahan Anggaran Dasar Yabinstra, disetujui oleh Menkumham dengan SK. Nomor

Halaman 2 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



AHU-0000725.AH.01.05 Tahun 2016, tanggal 29 September 2016, disebut sebagai **Terbanding II semula Penggugat I Kompensi/Tergugat Rekonpensi**;

2. **Ir. ANTON WURYANTO (sekarang ALIF AFANDI, MM)**, Direktur PT. Sistemaju Mandiri Prakasa bertempat Jalan Wijaya Timur Nomor 11 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Sistemaju Mandiri Prakasa didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan 02 Februari 1996 Nomor 22, dibuat di hadapan Nyonya Emmi Hartati Yunizar, S.H. Notaris di Jakarta dan diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar 28 Februari 1997 Nomor 4 dibuat di hadapan Sri Bandiningsih, S.H. Notaris di Bekasi, yang disahkan oleh Direktorat Jenderal Perundang-Undangan Departemen Kehakiman Republik Indonesia 25-08-1998 Nomor C-2-12096. HT.01.01. Tahun 1998, terakhir dengan dengan Akta Perubahan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT Sistemaju Mandiri dibuat dihadapan Dini Hayati, S.H. Notaris di Bekasi, Nomor 03 tanggal 05-02-2018 yang masih dimohonkan pengesahan pada Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, disebut sebagai **Terbanding II/semula Penggugat II Kompensi/Tergugat Rekonpensi**;

Dalam hal ini Para Terbanding I dan II memberikan kuasa kepada **DR. SF. MARBUN, S.H., M.Hum., ARIA GUNAWAN, S.H., AHMAD FAISAL, S.H., M.H., dan MOHAMMAD IKSAN, S.H.** Para Advokat/Pengacara dari kantor Advokat **MARBUN-ARIA & PARTNERS** beralamat Komplek Liga Mas Indah Blok E1/Nomor 3 Pancoran Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29

Halaman 3 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



Nopember 2018, selanjutnya disebut **PARA TERBANDING/semula
PARA PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI;**

3. PERUSAHAAN UMUM BADAN URUSAN LOGISTIK (Perum Bulog)

beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 49, Jakarta Selatan,
disebut sebagai **Turut Terbanding/semula Turut Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat sekarang
Terbanding tertanggal 5 Oktober 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Oktober 2017 di bawah register
perkara perdata Nomor 523/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr, yang bunyi selengkapnya
adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I (Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog) adalah pemilik sah atas 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal yang terletak di Komplek Podomoro Sunter Blok C.7 mulai dari Nomor 1 sampai dengan Nomor 26, terletak di Jalan Agung Permai 29-30, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, sedangkan Penggugat II adalah Perseroan yang didirikan oleh Penggugat I untuk mengelola ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal tersebut;
2. Bahwa ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumat tinggal tersebut berdiri di atas tanah sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana tercatat dalam 26 (*dua puluh enam*) Buku Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog disingkat YANATERA berkedudukan di Jakarta, yaitu terdiri dari sertipikat:
HGB. Nomor 12102, HGB. Nomor 12103, HGB. Nomor 12104, HGB. Nomor 12105, HGB. Nomor 12106, HGB. Nomor 12107, HGB. Nomor 12108, HGB. Nomor 12109, HGB. Nomor 12110, HGB. Nomor 12111, **HGB. Nomor 12112**, HGB. Nomor 12113, HGB. Nomor 12114, HGB. Nomor 12115, HGB. Nomor 12116, HGB. Nomor 12117, HGB. Nomor 12118, **HGB Nomor 12119**, HGB. Nomor 12120, **HGB. Nomor 12121**, HGB. Nomor 12122, **HGB. Nomor 12123**, HGB. Nomor 12124, HGB. Nomor12125, HGB. Nomor 12126, dan HGB. Nomor 12129;

Halaman 4 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



3. Bahwa ke 26 (*dua puluh enam*) unit rumah tinggal tersebut telah disewa/ dikontrak oleh Perum Bulog (Turut Tergugat) secara bertahap sejak tahun 1986 sampai dengan tahun 2008, dari Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog/Yanatera (Penggugat I) dan PT.Sistemaju Mandiri Prakarsa (Penggugat II) selaku pengelola yang ditunjuk oleh Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog/Yanatera (Penggugat I), untuk digunakan menempatkan karyawan Perum Bulog/Dolog DKI yang belum mempunyai tempat tinggal di Jakarta, seperti halnya Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

4. Bahwa seluruh karyawan Perum Bulog / Dolog DKI (Turut Tergugat) yang menempati dan atau yang ditempatkan di rumah sewa tersebut berdasarkan Surat Penunjukan/Penempatan yang dikeluarkan oleh Perum Bulog / Dolog DKI dengan ketentuan sebagai berikut:

- bahwa karyawan yang ditempatkan di rumah sewa tersebut adalah Karyawan yang masih aktif bekerja di Perum Bulog/Dolog DKI di Jakarta dengan pangkat/jabatan minimal Gol/III C;
- bahwa apabila Karyawan yang menempati rumah dipindahkan atau tempatnya bekerja ke Divisi Regional (Divre) Bulog/Dolog di luar Provinsi DKI, maka Karyawan yang menempati rumah tersebut harus segera menyerahkan kembali ke Perum Bulog;
- bahwa apabila Karyawan tersebut meninggal dunia, maka rumah tersebut harus dikembalikan ke Perum Bulog;
- bahwa apabila terjadi pemutusan hubungan kerja dan tidak lagi menjadi karyawan Bulog, maka rumah tersebut harus dikembalikan ke Perum Bulog;
- bahwa apabila Surat Ijin Menempati rumah dicabut oleh Perum Bulog, maka rumah yang ditempati Karyawan harus segera dikembalikan ke Perum Bulog;
- Bahwa apabila Ijin Menempati rumah tersebut dinyatakan berakhir, maka selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan penghuni beserta keluarganya harus mengosongkan rumah tersebut.

5. Bahwa kepada para Penghuni yang menempati rumah Sewa tersebut oleh Perum Bulog (Turut Tergugat) telah diminta membuat Surat Pernyataan yang isinya sebagai berikut:

Halaman 5 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



- Menyatakan akan melaksanakan dan mematuhi segala ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana termaktub dalam Surat Izin Penempatan rumah;
 - Menyatakan bersedia untuk mengosongkan rumah yang dihuninya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan tanpa menuntut ganti rugi.
6. Bahwa pada 24 Juni 2008 Perum Bulog (Turut Tergugat) telah mengirim Surat Nomor B-745/III/DS 400/06/2008, yaitu Surat Pemberitahuan kepada seluruh penghuni rumah sewa yang isinya menyatakan bahwa Rumah Dinas/Jabatan telah berakhir kontraknya atau sewanya dan tidak lagi diperpanjang, kemudian rumah akan segera dikembalikan kepada pemiliknya yaitu Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog / Yanatera (Penggugat I);
7. Demikian pula pada Juli 2009 Perum Bulog (Turut Tergugat) telah mengirim Surat yang ditujukan kepada para pensiunan Karyawan Bulog yang masih bertahan menempati rumah sewa tersebut dengan Surat Nomor 750/III/DS.401/07/2009 yang isinya meminta kepada pegawai/karyawan yang sudah pensiun yang masih menempati Rumah Dinas/Jabatan untuk segera mengosongkan rumah yang masih ditempati. Namun apabila masih memerlukan rumah tersebut agar berhubungan dengan PT. Sistemaju Mandiri Prakarsa (Penggugat II) selaku pihak Pengelola rumah yang ditunjuk oleh Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog/ Yanatera (Penggugat I);
8. Bahwa sejak adanya Surat Pemberitahuan dari Perum Bulog (Turut Tergugat) tersebut, maka berangsur-angsur karyawan dan pensiunan yang menempati rumah milik Penggugat I keluar mengosongkan rumah yang ditempatinya, kecuali para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang sampai saat ini masih menempati rumah tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum;
9. Bahwa **Setia Budi Nasution** (Tergugat I) telah menempati Rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai Nomor 29 Blok. C.7 Nomor 6 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok di atas tanah sertipikat HGB Nomor 12121, sejak 10 Nopember 2000 berdasarkan Surat Izin Penempatan Rumah Jabatan Nomor 164/2.06/11/2000 tanggal 10 Nopember 2000 yang dikeluarkan oleh Kepala Depot Logistik Jakarta Raya. Seharusnya sejak tahun 2008 Budi

Halaman 6 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



Nasution (Tergugat I) beserta keluarganya telah mengosongkan rumah milik Penggugat I tersebut karena telah berakhir kontraknya;

10. Bahwa Ny. Rita Eliana (Tergugat II) adalah isteri dari alm. Amril Burhanuddin. Pada masa hidupnya alm. Amril Burhanuddin selaku Pegawai Bulog telah menempati Rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai Nomor 29. Blok C.7 Nomor 8 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok, di atas tanah sertipikat HGB Nomor 12119. Sesuai dengan Surat Direktur SDM & Umum Bulog Nomor B-745/III/DS400/ 06/2008 tanggal 24 Juni 2008, seharusnya alm. Amril Burhanuddin beserta keluarganya telah mengosongkan rumah milik Penggugat I tersebut karena telah berakhir kontraknya atau sewanya dan rumah akan dikembalikan kepada pemiliknya yaitu Yayasan Bina Sejahtera Warga Bulog / Yanatera (Penggugat I). Bahkan pada Juli 2009 dengan Surat Nomor 752/III/D.S.401/07/2009 Perum Bulog (Turut Tergugat) telah mengirim surat kepada alm. Amril Burhanuddin menyatakan bahwa Perum Bulog (Turut Tergugat) hanya menyediakan Rumah bagi pegawai yang masih aktif. Oleh karena alm. AMRIL BURHANUDDIN telah pensiun maka diminta untuk segera mengosongkan rumah yang ditempati;

11. Bahwa Ny. Fitriana (Tergugat III) adalah isteri dari alm. Hajrah Alamsyah. Pada masa hidupnya alm. Hajrah Alamsyah telah menempati Rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai Nomor 29 Blok. C.7 Nomor 11 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok di atas tanah sertipikat HGB Nomor 12123, sejak tahun 1997 berdasarkan Surat Izin Penempatan Rumah Dinas/Jabatan Nomor 27/2.06/03/1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Depot Logistik Jakarta Raya. Seharusnya sejak tahun 2008 alm. Hajrah Alamsyah (Tergugat III) beserta keluarganya telah mengosongkan rumah milik Penggugat I tersebut karena telah berakhir kontraknya atau sewanya. Bahkan pada Juli 2009 dengan Surat Nomor 752/III/D.S.401/07/2009 Perum Bulog (Turut Tergugat) telah mengirim surat kepada alm. Hajrah Alamsyah menyatakan bahwa Perum Bulog (Turut Tergugat) hanya menyediakan Rumah bagi pegawai yang masih aktif. Oleh karena alm. Hajrah Alamsyah telah pensiun maka diminta untuk segera mengosongkan rumah yang ditempati;



12. Bahwa Drs. Zainadi AR (Tergugat IV) telah menempati rumah milik Penggugat I di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai Nomor 29. Blok C.7 Nomor 13 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok, di atas tanah sertipikat HGB Nomor 12112, sejak 01 Februari 1996 berdasarkan Surat Izin Menempati Surat Jabatan Nomor 33/2.06/04/1996 tanggal 01 Februari 1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Depot Logistik Jakarta Raya. Seharusnya sejak tahun 2008 Drs. Zainadi AR (Tergugat IV) telah mengosongkan rumah milik Penggugat I tersebut karena telah berakhir kontraknya atau sewanya. Bahkan pada Juli 2009 dengan Surat Nomor 752/III/D.S.401/07/2009 Perum Bulog (Turut Tergugat) telah mengirim surat kepada Drs. Zainadi AR menyatakan bahwa Perum Bulog (Turut Tergugat) hanya menyediakan Rumah bagi pegawai yang masih aktif. Oleh karena Drs. Zainadi AR telah pensiun maka diminta untuk segera mengosongkan rumah yang ditempati;

13. Bahwa Penggugat I telah berulang kali memperingatkan kepada para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV agar segera mengosongkan rumah yang ditempatinya, karena rumah tersebut akan diperbaiki dan digunakan sendiri oleh Penggugat I, namun tidak pernah diindahkan oleh para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

14. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menempati dan menguasai rumah milik Penggugat I dengan tanpa hak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan: bahwa "setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut" (*elke onrechtmatige daad waardoor aan een ander schade wordt toegebracht, stelt dengene door wiens schuld die schade veroorzaakt is in de verpligting om dezelve te vergoeden*).

15. Bahwa menurut Hoffman bilamana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut disertai dengan tuntutan ganti rugi maka rumusan tersebut mengandung unsur-unsur:

- a. *eer moet daad zijn verricht* (harus ada yang melakukan perbuatan);
- b. *die daad moet onrechtmatige zijn* (perbuatan tersebut harus melawan hukum);



c. *de daat moet aan een ander schade be betoege bracht* (perbuatan itu harus menimbulkan kerugian kepada orang lain); dan

d. *de daad moet aan schuld te wijten* (perbuatan itu karena kesalahan yang dapat ditimpakan kepadanya).

16. Bahwa apabila perbuatan atau peristiwa yang diuraikan di atas disambung hubungkan dengan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka perbuatan para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, karena terbukti perbuatan para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang menempati dan menguasai rumah milik Penggugat I dengan tanpa hak secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat I, baik kerugian *materiil* maupun kerugian *immateriil*.

17. Bahwa kerugian *materiil* yang diderita Penggugat I yaitu apabila rumah yang dikuasai oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2017 atau selama 10 (*sepuluh*) tahun disewakan pertahunnya Rp25.000.000,00 (*dua puluh lima juta*) rupiah untuk 1 (satu) unit rumah yang ditempati Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

18. Bahwa kerugiaan *immateriil* yang diderita oleh Penggugat I yaitu selama kurun waktu 10 (*sepuluh*) tahun dari tahun 2008 s/d tahun 2017 rumah milik Penggugat telah dikuasai oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara sewenang-wenang, tidak ada rasa hormatnya sedikitpun kepada Penggugat bahkan telah pula merepotkan para Penggugat dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga telah sangat menyinggung perasaan dan kewibawaan Penggugat I sebagai pemilik rumah yang ditempati secara tanpa hak dan melawan hukum tersebut. Untuk itu Penggugat menuntut kerugian *immateriil* kepada masing-masing para Tergugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebesar Rp1.000.000.000,00 (*satu milyar*) rupiah;

19. Bahwa oleh karena itu para Penggugat menuntut ganti rugi secara *materiil* dan *immateriil* kepada Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai berikut :

19.1. Kepada Tergugat I menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp25.000.000,00 (*dua puluh lima juta*) rupiah +



Rp1.000.000.000,00 (*satu milyar*) rupiah = Rp1.250.000.000,00 (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah;

19.2. Kepada Tergugat II menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp 25.000.000,00 (*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp 1.000.000.000,00 (*satu milyar*) rupiah = Rp1.250.000.000,00 (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.

19.3. Kepada Tergugat III menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp 25.000.000,00 (*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp1.000.000.000,00 (*satu milyar*) rupiah = Rp1.250.000.000,00 (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah.

19.4. Kepada Tergugat IV menuntut ganti rugi sebesar 10 (*sepuluh*) tahun x Rp.25.000.000,00 (*dua puluh lima juta*) rupiah + Rp1.000.000.000,00 (*satu milyar*) rupiah = Rp1.250.000.000,00 (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah).

20. Bahwa untuk menjamin kepastian ganti rugi ini dapat dilaksanakan, Penggugat I mohon diletakkan sita *Conservatoir Beslag (CB)* atas harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak;

21. Bahwa untuk menjamin rumah milik Penggugat I yang ditempati para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dipindahtangankan kepada pihak lain baik kepada keluarganya sendiri maupun kepada orang lain, maka terhadap rumah-rumah yang ditempati para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut mohon diletakkan sita *Revindicatoir Beslag (RB)*;

22. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi dan ojek sengketa dalam perkara ini adalah barang yang dapat rusak mengingat sudah hampir 31 (*tiga puluh satu*) tahun tidak pernah ada perbaikan, maka sudah sepatutnya Penggugat I mohon putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum dari para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

23. Bahwa apabila putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan, baik terhadap putusan yang dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), maupun terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja para



Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sudah harus mengosongkan rumah yang ditematinya dan menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat I;

24. Bahwa apabila para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV lalai dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja tidak mengosongkan rumah tersebut, maka untuk setiap hari keterlambatannya, mohon dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta*) setiap hari keterlambatannya tidak melaksanakan putusan perkara ini;

25. Bahwa terhadap Turut Tergugat tetap Kami mohon turut bertanggungjawab dalam penyelesaian perkara ini, mengingat Turut Tergugat dahulu adalah penyewa yang menempatkan para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV di rumah milik Penggugat I;

26. Bahwa bilamana para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang salah atau kalah, maka mohon dihukum untuk membayar segenap biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat uraikan tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati dengan ini Penggugat mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk sudilah kiranya memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan tanah beserta bangunan di Komp. Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai Nomor 29 Blok C.7 Nomor 6 sertipikat HGB. Nomor 12121 dan Nomor 29 Blok C.7 Nomor 8 sertipikat HGB. Nomor 12119 dan Nomor 29 Blok C.7 Nomor 11 sertipikat HGB. Nomor 12123 serta Nomor 29 Blok C.7 Nomor 13 sertipikat HGB. Nomor 12112 adalah milik sah Penggugat I;
- Menyatakan sah dan berharga sita *Conservatoir Beslag (CB)* atas harta kekayaan milik Para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV;
- Menyatakan sah dan berharga sita *Revindicatoir Beslag (RB)* atas rumah sengketa milik Penggugat I;
- Menyatakan Para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV bersalah menguasai tanpa hak atas rumah milik Penggugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV oleh karenanya untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat I masing-masing sebesar Rp1.250.000.000,00 (*satu milyar dua ratus lima puluh juta*) rupiah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diputusnya perkara ini;
- Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja segera mengosongkan rumah yang ditempatinya dengan menyerahkan kunci rumah tersebut kepada Penggugat I;
- Menghukum Para Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta*) rupiah setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya bilamana tidak melaksanakan putusan perkara ini dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diputusnya perkara ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat mengajukan upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK);
- Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung-renteng.

SUBSIDAIR:

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab menjawab dan pembuktian dari para pihak untuk itu Pengadilan Tinggi mengutip dan memperhatikan segala apa yang tercantum dalam turunan resmi Putusan

Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 17 September 2018 Nomor 523/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Utr. yang amarnya berbunyi :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 12 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah dan bangunan di Komplek Perumahan Sunter Agung Podomoro Jalan Permai Nomor 29 Blok C.7 Nomor 6 sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12121 dan Nomor 29 Blok C.7 Nomor 8 sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12119 dan Nomor 29 Blok C.7 Nomor 11 sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12123 serta Nomor 29 Blok C.7 Nomor 13 sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12112 adalah milik sah Penggugat I;
3. Menyatakan penguasaan tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan penguasaan tanpa hak;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapapun yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat I;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I masing masing sebesar Rp7.500.000,00 (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) x 10 (sepuluh) tahun = Rp75.000.000,00 (*tujuh puluh lima juta rupiah*);
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Konpensi/Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.621.000,00 (*satu juta enam ratus dua puluh satu ribu rupiah*).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte pernyataan permohonan banding No.523/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, menyatakan bahwa Tergugat I, II dan IV sekarang Pemanding I pada tanggal 27 September 2018, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 523/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr. tanggal 17 September 2018 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 23 Nopember 2018, kepada Pemanding II semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III pada tanggal 14 Nopember 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 16 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte penerimaan Memori banding Nomor 523/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr, yang ditanda tangani oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dinyatakan bahwa Pemanding semula Penggugat I pada tanggal 9 Januari 2019, telah menyerahkan memori banding, selanjutnya memori banding aquo telah disampaikan/diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 Januari 2019, Pemanding II semula Tergugat III pada tanggal 29 Januari 2019 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 11 April 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte pernyataan permohonan banding No.523/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, menyatakan bahwa Tergugat III sekarang Pemanding IV pada tanggal 01 Oktober 2018, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 523/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr. tanggal 17 September 2018 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 23 Nopember 2018, kepada Pemanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan IV pada tanggal 2 Januari 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 16 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa Pemanding IV semula Tergugat III tidak menyerahkan Memori Banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 523/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr, yang ditanda tangani oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dinyatakan bahwa para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 11 Februari 2019, telah menyerahkan Kontra Memori Banding, selanjutnya kontra memori banding aquo telah disampaikan/diserahkan kepada Pemanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan IV pada tanggal 22 Maret 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 523/ Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr, yang dimohonkan banding tersebut, ditujukan kepada Pemanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan IV pada tanggal 2 Februari 2019, kemudian kepada Pemanding IV semula

Halaman 14 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



Tergugat III pada tanggal 15 Nopember 2018 dan kepada para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 23 Nopember 2018 serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat pada tanggal 16 Nopember 2018, yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 523/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr pada tanggal 17 September 2018 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan dihadiri oleh Kuasa para Pihak, selanjutnya pada tanggal 27 September 2018 pihak Tergugat I, II dan IV telah mengajukan permohonan banding dan pada tanggal 01 Oktober 2018 pihak Tergugat III telah mengajukan permohonan banding, sehingga Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding dari Pembanding I, II dan III/semula Tergugat I, II dan IV dan Pembanding IV/semula Tergugat III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa walaupun Pembading III/semula Tergugat IV mengirimkan Surat Pencabutan Banding tanggal 6 Februari 2019, akan tetapi oleh karena tidak dilakukan dengan Akta Pencabutan Banding dihadapan pejabat yang ditetapkan untuk itu, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat pencabutan tersebut tidak sah dan Pembanding III/semula Tergugat IV tetap sebagai pihak dalam perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa Pembanding I, II dan III/semula Tergugat I, II dan IV, dalam memori bandingnya telah mengajukan alasan-alasan yang menjadi keberatan dalam memori banding aquo, dimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak cukup mempertimbangkan dalil-dalil Pembanding I, II dan III dan tidak berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan serta bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan akhirnya pihak Pembanding I, II dan III/semula Tergugat I, II dan IV memohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 523/Pdt,G/2017/PN Jkt.Utr tanggal 17 September 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para Terbanding/semula para Penggugat dalam uraian kontra memori bandingnya pada akhirnya berkesimpulan dengan memohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menolak permohonan banding dari para Pembanding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 523/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr, tanggal 17 September 2018;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama keseluruhan berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 523/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr, tanggal 17 September 2018, Memori Banding dari Pembanding I, II dan III/semula Tergugat I, II dan IV, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati keseluruhan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam eksepsi aquo, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwasanya segala hal sebagaimana dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa eksepsi dari para Tergugat dan Turut Tergugat sekarang para Pembanding dan Turut Terbanding tidak dapat diterima adalah sudah tepat dan benar, karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara aquo dalam eksepsi, sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama dalam Eksepsi aquo dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari keseluruhan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama, yang pada akhirnya berkesimpulan dengan menyatakan mengabulkan gugatan para Penggugat sekarang para Terbanding untuk sebagian, adalah sudah tepat dan benar karenanya Pengadilan Tinggi dapat menyetujui segala pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama dalam perkara aquo, telah didasarkan pada fakta dan bukti dipersidangan maka pertimbangan hukum dalam perkara aquo dalam konpensasi diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini;

Halaman 16 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa putusan pengadilan tingkat pertama dalam Rekonpensi adalah menolak gugatan para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sudah mempertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim di Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan hukum di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Nomor 523/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr tanggal 17 September 2018, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Negeri Jakarta Utara Nomor 523/ Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr tanggal 17 September 2018, harus dipertahankan dan dikuatkan, maka Pembanding I, II dan III/semula Tergugat I, II dan IV Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Pembanding II/semula Tergugat III Konpensi/Penggugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut didalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I, II dan III/semula Tergugat I, II dan IV Konpensi/Penggugat Rekonpensi serta Pembanding IV/semula Tergugat III Konpensi/Penggugat Rekonpensi;

Halaman 17 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 64/PDT/2020/PT.DKI



- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 17 September 2018 Nomor 523/Pdt.G/ 2017/PN Jkt.Utr, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding I, II dan III/semula Tergugat I, II dan IV Konpens/Penggugat Rekonpens serta Pembanding IV/semula Tergugat III Konpens/Penggugat Rekonpens untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari **Selasa tanggal 17 Maret 2020**, oleh kami **ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, **Hj. HANIZAH IBRAHIM M., S.H.,M.H** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Februari 2020 Nomor 64/PDT/2020/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 6 April 2020** di ucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Dra. ENDANG PRIMANAH NURPUJIATI, Bc.IP, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Hj. HANIZAH IBRAHIM M., S.H.,M.H

ESTER SIREGAR,S.H.,M.H.

I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Dra. ENDANG PRIMANAH NURPUJIATI Bc.IP, S.H.,M.H



Biaya-biaya :

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1. Biaya Proses | Rp. 134.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 3. Meterai | Rp. 6.000,- |

J u m l a h Rp. 150.000,-

(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)