



PUTUSAN

NOMOR 123/PDT/2020/PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara ;

1. **YING MAYKEL**, bertempat tinggal di Jalan Mampang Prapatan Raya Kav. 100 Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I** ;
2. **ANDRI TJAHHADI**, bertempat tinggal di Jalan Mampang Prapatan Raya Kav.100 Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II** ;

dalam hal ini memberi kuasa hukum kepada : 1. **Anthony Siagian, S.H.**, 2. **Goldlife P. A. Napitupulu, S.H.** 3. **Hendrik A.W. Sitanggang, S.H.**, 4. **Nicholas M.E. Samosir, S.H.** 5. **Eduard S.M. Lumban Tobing, S.H.** 6. **Muhamad Reyhan Biiznilah, S.H.** para Advokat berkantor pada kantor hukum “ **NAPITUPULU, SIAGIAN & REKAN** “ beralamat di Graha Mampang Lt.1 Suite 101, Jalan Mampang Prapatan Raya Kav.100 Jakarta Selatan, bertindak berdasarkan surat kuasa tanggal 3 Mei 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** ;

M e l a w a n

1. **NADRA ZAIRAFIDA**, bertempat tinggal terakhir di Jalan h. Soleh 1 A Kp. Baru No. 27 Rt.011/ Rw.03 Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I** ;
2. **FAIZAL LAZUARDI**, bertempat tinggal terakhir di Jalan H. Soleh 1 A Kp. Baru No. 27 Rt.011/ Rw.03 Kelurahan Sukabumi Selatan Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, untuk

Halaman 1 Putusan .No.123/Pdt/2020/PT.DKI.



selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II** ;

3. **RIZKA NOVITASARI**, bertempat tinggal terakhir di Jalan H. Soleh 1 A Kp. Baru No. 27 Rt.011/ Rw.03 Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III** ;

4. **HIDAYATULLOH**, bertempat tinggal terakhir di Jalan H. Soleh 1 A Kp. Baru No.27 Rt.011/ Rw.03 Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV** ;

5. **ABDUL RACHMAN**, bertempat tinggal terakhir di Jalan H. Soleh 1 A Kp. Baru No.27 Rt.011/ Rw.03 Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V** ;

6. **ACHMAD FAUZI**, bertempat tinggal terakhir di Jalan H. Soleh 1 A Kp. Baru No.27 Rt.011/ Rw.03 Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI** semula **Tergugat VI** ;

7. **BAHORI AHOEN**, bertempat tinggal di Jalan Mampang Prapatan XVIII No. C 3 Rt.007/ Rw.05 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I** ;

8. **NILAM PURNAMAWATY JANUARSO**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beralamat kantor di Komplek Graha Kencana, Jalan Perjuangan Raya No. 88 Blok EJ Lantai 3 Kota Administrasi,



Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai  
**Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;**

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 463/Pdt.G/ 2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 April 2019 dalam perkara para Pancoranpiahak tersebut diatas ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Juli 2018, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah register perkara Nomor 463/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 17 Juli 2018, telah mengajukan gugatan dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan berikut bangunan yang didirikan di atasnya, yang terletak di Jl. H. Soleh 1A Kp. Baru No. 20 (saat ini bernomor 27), Rt. 011/ Rw. 003, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03310/ Sukabumi Selatan, Surat Ukur tertanggal 31 Januari 2017, No. 00392/2016, seluas 331 M2 (tiga ratus tiga puluh satu meter persegi).
2. Bahwa adapun yang menjadi dasar dari kepemilikan Para Penggugat adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017 yang dilaksanakan dan ditandatangani di hadapan Notaris Nilam Purnamawaty Januarso, SH., MKn. (Turut Tergugat II), tertanggal 23 Oktober 2017 antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I.
3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017 yang dilaksanakan dan ditandatangani di hadapan Notaris Nilam Purnamawaty Januarso, SH., MKn, (Turut Tergugat II), tertanggal 23 Oktober 2017, kemudian Para Penggugat melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 03310/Sukabumi Selatan ke atas nama Para Penggugat, sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor: 03310/Sukabumi Selatan saat ini atas nama Para Penggugat.
4. Bahwa adapun awal kepemilikan Para Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. H. Soleh 1A Kp. Baru No. 20, Rt. 011/ Rw. 003, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik

Halaman 3 Putusan .No.123/Pdt/2020/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

Nomor 03310/Sukabumi Selatan atas nama Para Penggugat tersebut di atas bermula dari ketidak mampuan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI untuk selanjutnya disebut "Para Tergugat" untuk membayarkan Hutang dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03310 /Sukabumi Selatan tersebut kepada Turut Tergugat I (Sdr. Bahori Ahoen), yang mana ternyata dan terbukti Sertifikat Hak Milik tersebut telah berbalik nama menjadi nama Turut Tergugat I.

5. Bahwa adapun hutang dari Para Tergugat kepada Turut Tergugat I adalah sebesar Rp. 568.531.000,- (lima ratus enam puluh delapan juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, kemudian Para Tergugat menawarkan kepada Para Penggugat untuk membeli persil tanah dan bangunan tersebut dari Turut Tergugat untuk menutupi kewajiban Para Tergugat kepada Turut Tergugat I.

7. Bahwa kemudian Para Penggugat menerima penawaran dari Para Tergugat tersebut, dimana Para Penggugat kemudian sepakat dengan Para Tergugat untuk melakukan jual beli dengan Turut Tergugat I atas tanah dan bangunan tersebut.

8. Bahwa adapun harga yang disepakati antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sebagaimana yang tercantum di dalam Akta Jual Beli Nomor: 16 /2017 yang dilaksanakan dan ditandatangani di hadapan Notaris Nilam Purnamawaty Januarso, SH., MKn. (Turut Tergugat II), tertanggal 23 Oktober 2017 antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I.

9. Bahwa atas harga yang telah disepakati tersebut di atas, kemudian Para Penggugat telah melunasi hutang Para Tergugat kepada Turut Tergugat I sebesar Rp. 568.531.000,- (lima ratus enam puluh delapan juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sebagaimana bukti Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA tertanggal 20 Oktober 2017 dari rekening Bank BCA Penggugat II kepada rekening Bank BCA Turut Tergugat I, sedangkan sisanya untuk Para Tergugat, Para Penggugat juga telah membayarkan kepada Para Tergugat sebesar Rp. 646.469.000,- (enam ratus empat puluh enam juta empat ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) sebagaimana bukti Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA tertanggal 20 Oktober 2017 dari rekening Bank BCA Penggugat I kepada rekening Bank BCA Tergugat I.

Halaman 4 Putusan .No.123/Pdt/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dikarenakan atas sebidang tanah dan bangunan yang tertetak di Jl. H. Soleh 1A Kp. Baru No. 20 (saat ini bernomor 27), RT. 011, RW. 003, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 03310 /Sukabumi Selatan telah atas nama Turut Tergugat I. maka kemudian dibuatkanlah Akta Jual Beli Nomor: 16/2017 yang dilaksanakan dan ditandatangani di hadapan Notaris Nilam Purnamawaty Januarso, SH., MKn.(Turut Tergugat II), tertanggal 23 Oktober 2017 antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I.

11. Bahwa kemudian setelah Para Penggugat melakukan pembayaran lunas baik itu kepada Tergugat maupun kepada Turut Tergugat I. maka pada tanggal 23 Oktober 2017 dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017 yang dilaksanakan dan ditandatangani di hadapan Notaris Nilam Purnamawaty Januarso, SH., MKn. (Turut Tergugat II), tertanggal 23 Oktober 2017 antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I, dan kemudian persil tanah tersebut telah dibalik nama ke atas nama Para Penggugat dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Jakarta Barat, sebagaimana tertera dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor : 03310 /Sukabumi Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Sukabumi Selatan, dengan luas 331 M2 (tiga ratus tiga puluh satu meter persegi), Surat Ukur tanggal 31 Januari 2017, No. 00392/2016, selaku demikian Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah bangunan tersebut.

12. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 14 April 1979 No. 992/K/Sip/1979, yang menyatakan :

"Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli".

Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 952/K/Sip/1974, yang menyatakan : "Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KHUPerdata atau hukum adat".

13. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1982 No. 1230/K/Sip/1980, yang menyatakan :

*"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".*

Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Januari 1991 No. 3201 /K/Sip/1991, yang menyatakan :

*"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".*

Halaman 5 Putusan .No.123/Pdt/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Januari 1957 No. 210/K/Sip/1955, yang menyatakan :

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

14. Bahwa Pasal 19 (sembilan belas) ayat 1 (satu) dan 2 (dua) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria* yang mengatur sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 (satu) Pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembukuan yang kuat.

Bahwa Pasal 1 (satu) butir 20 (dua puluh) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur sebagai berikut:

*"Sertipikat adalah Surat Tanda Bukti Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 (sembilan belas) ayat 2 (dua) UUP A untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."*

Bahwa Pasal 3 (tiga) butir (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut: *"Pendaftaran Tanah bertujuan:*

*untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan."*

Bahwa Pasal 3 (tiga) butir (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah* mengatur sebagai berikut:

*"Pendaftaran Tanah bertujuan :*

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

Halaman 6 Putusan .No.123/Pdt/2020/PT.DKI.



*susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan."*

Bahwa Pasal 4 (empat) butir (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah* mengatur sebagai berikut:

*"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 3 (tiga) huruf (a) kepada pemegang hak yang bersangkutan, diberikan Sertipikat hak atas tanah."*

Bahwa Pasal 29 (dua puluh sembilan) butir 1 (satu) dan 2 (dua) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah* mengatur sebagai berikut:

- (1) *"Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut." "Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini."*

15. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dasar kepemilikan Para Penggugat atas tanah tersebut adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 16/2017 yang dilaksanakan dan ditandatangani di hadapan Notaris Nilam Purnamawaty Januarso. SH., MKn. (Turut Tergugat II), tertanggal 23 Oktober 2017 antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03310/Sukabumi Selatan atas nama Para Penggugat, sehingga dengan demikian Para Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik.

16. Bahwa kemudian Para Tergugat menyewa persil dan tanah bangunan milik Para Penggugat yang terletak di Jl. H. Soleh 1A Kp. Baru No. 20 (saat ini bernomor 27), Rt. 011/ Rw. 03, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 03310/Sukabumi Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Sukabumi Selatan, dengan Luas 331 M2 (tiga ratus tiga puluh satu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), Surat Ukur tanggal 31 Januari 2017 No. 00392/2016, sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Oktober 2017.

17. Bahwa adapun jangka waktu sewa tersebut adalah selama 4 bulan terhitung mulai dari tanggal 20 Oktober 2017 sampai dengan 20 Februari 2018, dimana setelah tanggal 20 Februari 2018 Para Tergugat harus secara sukarela mengosongkan rumah dengan kondisi rumah sama seperti ketika disewa.

18. Bahwa selain adanya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut di atas, Para Tergugat juga diberikan pilihan atau kesempatan untuk dapat membeli kembali persil tanah dan bangunan (rumah) aquo sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 18 Oktober 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat.

19. Bahwa akan tetapi dengan berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Oktober 2017 dan berakhirnya Surat Pernyataan tertanggal 18 Oktober 2017. Para Tergugat tidak juga memenuhi segala kewajiban sebagaimana yang telah diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Oktober 2017 dan Surat Pernyataan tertanggal 18 Oktober 2017 tersebut.

20. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dikarenakan Para Tergugat tidak memenuhi isi dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Oktober 2017 dan Surat Pernyataan tertanggal 18 Oktober 2017, maka Para Penggugat telah berulang kali meminta kepada Para Tergugat agar Para Tergugat segera mengosongkan sebidang tanah dan berikut bangunan yang didirikan di atasnya, yang terletak di Jl. H. Soleh 1A Kp. Baru Nomor 20, Rt. 011/ Rw. 003, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, dikarenakan Para Tergugat tidak juga memenuhi Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Oktober 2017 dan Surat Pernyataan tertanggal 18 Oktober 2017, akan tetapi Para Tergugat tidak menghiraukan permintaan dari Para Penggugat tersebut.

21. Bahwa sampai dengan Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Para Tergugat belum juga menyerahkan persil tanah dan bangunan (rumah) milik Para Penggugat kepada Para Penggugat, yang mana Para Penggugat telah berulang kali baik itu berbicara secara langsung maupun melalui surat peringatan (somasi)

Halaman 8 Putusan .No.123/Pdt/2020/PT.DKI.



agar Para Tergugat menyerahkan persil tanah dan bangunan kepada Para Penggugat, dan dengan berbagai alasan Para Tergugat masih tetap menempati persil tanah dan bangunan (rumah) aquo milik Para Penggugat dan tidak ada juga keinginan dari Para Tergugat untuk membeli kembali persil tanah dan bangunan tersebut.

22. Bahwa tindakan dari Para Tergugat yang sampai dengan saat ini masih menguasai persil tanah dan bangunan aquo milik dari Para Penggugat dan tidak menyerahkannya kepada Para Penggugat, adalah merupakan tindakan perbuatan melawan hukum.

23. Bahwa sampai dengan saat ini sudah berlangsung kurang lebih hampir 4 (empat) bulan lamanya sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Oktober 2017, Para Tergugat belum juga menyerahkan persil tanah dan bangunan tersebut kepada Para Penggugat, dan akibat perbuatan Para Tergugat tersebut maka Para Penggugat merasa sangat dirugikan, karena Para Penggugat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan persil tanah dan bangunan untuk keuntungan dan kenikmatan Para Penggugat, sehingga adalah dibenarkan oleh hukum bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, maka Para Tergugat wajib menanggung segala kerugian yang diakibatkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.

24. Bahwa kerugian-kerugian yang diderita oleh Para Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum dari Para Tergugat, dengan perincian sebagai berikut:

a. Uang pemasukan sebagai penghasilan tiap bulannya dari sewa perbulannya : Rp. 8.000.000,- berjalan, kalau dihitung sampai Gugatan ini didaftarkan berjumlah 9 bulan x Rp. 8.000.000,- = Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah).

b. Denda keterlambatan perhari Rp. 100.000,- dan jumlah denda yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat sampai dengan Gugatan ini didaftarkan adalah sebagai berikut: Rp. 100.000,- x (9 bulan x 30 hari) - Rp. 100.000,- x 270 = Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta).

Total = Rp. 72.000.000,- + Rp. 27.000.000 = Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah).

25. Bahwa kerugian yang diderita oleh Para Penggugat akibat Para Tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Para



Penggugat tersebut menurut hukum menjadi tanggung jawab dari Para Tergugat dan harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Para Pengugat seketika dan sekaligus sebagaimana diatur dalam Pasal 1365, Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerduta.

26. Bahwa karena waktu Persewaan telah lama berakhir, maka menurut hukum dan sesuai dengan Pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa ter-tanggal 18 Oktober 2017, maka kewajiban hukum dari Para Tergugat untuk menyerahkan persil tanah dan bangunan (rumah) tersebut dalam keadaan kosong, akan tetapi Para Tergugat tidak berkehendak untuk melaksanakan isi Perjanjian tersebut, maka oleh karena itu Para Pengugat berhak mengosongkan persil tanah dan Bangunan (rumah) tersebut dengan bantuan alat-alat Negara.

27. Bahwa oleh karena itu adalah dibenarkan oleh hukum untuk meng-hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan persil tanah dan bangunan (rumah) milik Para Pengugat yang terletak di Jl. H. Soleh 1A Kp. Baru No. 20 (saat ini bernomor 20), Rt. 011/ Rw. 003, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 03310/Sukabumi Selatan, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan luas 331 M2 (tiga ratus tiga puluh satu meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31 Januari 2017, No. 00392/2016.

28. Bahwa sangat berdasar dan dibenarkan oleh Hukum agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap harinya.

29. Bahwa karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti authentic dan Para Pengugat sangat membutuhkan tempat tinggal tersebut untuk dipergunakan, maka adalah dibenarkan oleh hukum agar Gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI mengajukan *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*.

30. Bahwa adalah wajar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dihukum untuk membayar biaya Perkara ini



menurut hukum.

Bahwa berdasarkan seluruh isi Gugatan di atas, mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Jakarta Barat melalui Majelis Hakim dalam perkara ini berkenan memberi Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk keseluruhan.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai persil tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak yang beralas hukum yang terletak di Jl. H. Soleh 1A Kp. Baru No. 20 (saat ini bernomor 27), Rt. 011/ Rw. 003, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 03310 /Sukabumi Selatan, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan luas 331 M2 (tiga ratus tiga puluh satu meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31 Januari 2017, No. 00392/ 2016.
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan persil tanah dan bangunan (rumah) milik Penggugat yang terletak di di Jl. H. Soleh 1A Kp. Baru No. 20 (saat ini bernomor 27), Rt. 011/ Rw. 003, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 03310/Sukabumi Selatan, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Admi-nistrasi Jakarta Barat, dengan luas 331 M2 (tiga ratus tiga puluh satu meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 31 Januari 2017, No. 00392/2016 dan untuk diserahkan kepada Penggugat.
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus sebagai kerugian yang nyata dialami Para Penggugat sebesar Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai untuk setiap hari keter-lambatan dalam melaksanakan isi putusan ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung sejak Putusan telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ini.

7. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi maupun perlawanan *Verzet (Uit Voerbaarbij Voorraad)*.

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Atau :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Majelis Hakim tidak sependapat dengan Penggugat mohon Putusan ini seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 463/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 April 2019, telah menjatuhkan putusan Akhir yang amarnya sebagai berikut :

## I. Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan para Penggugat kabur (*obscuur libel*);
  - Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

## II. Dalam Rekonpensi ;

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

III. Menghukum Para Penggugat Kompensi /Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 4.006.000.- (empat juta enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 66/Srt.Pdt.Bdg/2019/PN.JKT.Brt, Jo. Nomor 463/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat oleh : **TAVIP DWI YATMIKO, S.H.,M.H.** Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Para **Pembanding** semula Para **Penggugat** telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 463/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 April 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan kepada Para

Halaman 12 Putusan .No.123/Pdt/2020/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

**Terbanding I, II, III, IV, V** semula Para **Tergugat I, II, III, IV, V** masing-masing tertanggal 11 Oktober 2019 dan Kepada **Terbanding VI** semula **Tergugat VI** pada tanggal 05 Desember 2019 ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 2 Desember 2019, diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 2 Desember 2019 dan telah diberitahukan/ disampaikan kepada **Para Terbanding I, II, III, IV, V, VI** semula **Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI** masing-masing pada tanggal 05 Desember 2019, Kepada **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I** melalui surat tertanggal 16 Januari 2020, Nomor W.10.U2/269/HK.02/23/01 /2020.Lin.Del. serta kepada **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II** pada tanggal 05 Desember 2019 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana ternyata dari relas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Para **Pembanding** /semula Para **Penggugat** pada tanggal 29 Januari 2020 dan Kepada **Para Terbanding I, II, III, IV, V, VI** semula **Tergugat I, II, III, IV, V, VI** masing-masing tertanggal 11 Oktober 2019, Kepada **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I** melalui surat Nomor W.10.U2/270/HK.02/23/01 /2020.Lin.Del. tertanggal 16 Januari 2020 dan Kepada **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II** pada tanggal 05 Desember 2019 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat diucapkan pada tanggal 22 April 2019, kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan banding pada tanggal 6 Mei 2019, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut Undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Halaman 13 Putusan .No.123/Pdt/2020/PT.DKI.



Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya memberikan alasan keberatan antara lain :

- Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Para Penggugat/ Pembanding mengajukan gugatan Perbuatan melawan hukum terhadap Para Terbanding/ Tergugat hal ini terlihat jelas dari judul gugatan Para Pembanding/ Penggugat maupun petitum angka 2 Para Penggugat ;
- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat yang menjadi per-masalahan antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat terkait dengan permasalahan di-mana Para Terbanding semula Para Tergugat menguasai tanah dan bangunan yang bukan merupakan hak dari Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mau mengosongkan tempat yang bukan merupakan hak Para Terbanding semula Para Tergugat ;
- Bahwa perlu juga Pembanding semula Para Penggugat jelaskan bahwa yang menjadi dasar kepemilikan Para Pembanding semula Penggugat atas tanah tersebut adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan Akta Jual beli Nomor 16/ 2017 yang dilak-sanakan dan ditanda tangani dihadapan Notaris Nilam Purnamawaty Januarso, SH.,Mkn (turut Terbanding II turut Tergugat II) tertanggal 23 Oktober 2017 antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan turut Terbanding I semula turut Tergugat I dan berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 03310/ Sukabumi Selatan saat ini tercatat atas nama Para Pembanding semula Para Penggugat, sehingga dengan demikian Para Pembanding semula Para Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik ;
- Bahwa akibat Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut maka Para Pembanding semula Para Penggugat merasa sangat dirugikan, karena Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan persil tanah dan bangunan untuk keuntungan dan kenikmatan, sehingga perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut, maka Para Terbanding semula Para Tergugat wajib menang-gung segala kerugian yang diakibatkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempe-lajari dan memeriksa dengan teliti berkas perkara yang bersangkutan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdiri dari Berita Acara Persidangan, pembuktian dari para pihak yang berperkara dan surat-surat bukti lainnya serta salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 463/Pdt.G/2018/PN.Jkt Brt, tanggal 22 April 2019, yang dimohonkan banding tersebut, Memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa terhadap alasan-alasan atau ketentuan-ketentuan didalam memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat, sesungguhnya hanya merupakan pengulangan saja, karena hal tersebut telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya dengan pertimbangan dan dasar hukum yang cukup, oleh karena itu keberatan-keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam upaya hukum banding tidak beralasan serta putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 463/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 April 2019 yang dimohonkan banding tersebut, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Para Pembanding semula Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Di-perbaharui ( HIR ) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 463/ Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 22 April 2019. yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 15 Putusan .No.123/Pdt/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pemanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Rabu** tanggal **15 April 2020** oleh Kami : **Hi. A. SANWARI HA, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang ditunjuk selaku Hakim Ketua Majelis, **I NYOMAN SUTAMA, S.H.,M.H.** dan **MOHAMMAD LUTFI, S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 123/PDT/2020/PT.DKI. tanggal 27 Pebruari 2020, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan mana pada hari **Kamis** tanggal **23 April 2020**, diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh **Hj. SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI tersebut, berdasarkan surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 123/PDT/2020 /PT.DKI. tanggal 27 Pebruari 2020, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **I NYOMAM SUTAMA, S.H.,M.H.**

**Hi. A. SANWARI HA, S.H.,M.H.**

2. **MOHAMMAD LUTFI, S.H.,M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 16 Putusan .No.123/Pdt/2020/PT.DKI.



Hj. SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
  2. Redaksi-----Rp. 10.000,-
  3. Biaya Proses-----Rp. 134.000.- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,--  
(seratus lima puluh ribu rupiah)