



PUTUSAN

Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan, sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUGIARTO TJIPTOHARTONO, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jember pada tanggal 11 Desember 1954, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 3172061112540003 yang beralamat di Jalan Brigjen Dharsono RT. 005/002, Kel. Sunyaragi, Kec. Kesambi, Kota Cirebon. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **HARDY CHRISTIANTO RASENDA. SH** Advokat dan Konsultan Hukum dari **LAW FIRM HARDY CHRISTIANTO & PARTNERS**, yang berkantor di **GRAND SLIPI TOWER LANTAI 5 - Unit F, KAV. 22 - 24, SLIPI – JAKARTA BARAT**. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal: 27 Februari 2023, untuk selanjutnya disebut Penggugat;

MELAWAN

1. **GHOZALI**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 30 Mei 1958, yang beralamat di Gg. Salon RT. 002/003. Kel. Sukapura, Kec. Cilincing, Kota Jakarta Utara; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I
2. **TASLIMAH**, Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 20 Juni 1964, yang beralamat di Kmp. Sukapura, RT.002/003, Kel. Sukapura, Kec. Cilincing, Kota Jakarta Utara; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II
3. **NAWIYAH**, Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 25 Maret 1968, yang beralamat di Kamp. Sukapura, RT.002/003, Kel. Sukapura, Kec. Cilincing, Kota Jakarta Utara; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III
4. **YAMAN SETIAWAN**, Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 14 Agustus 1982, yang beralamat di Kmp. Sukapura, RT.002/003, Kel. Sukapura, Kec. Cilincing, Kota Jakarta Utara; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV
5. **TIHANI**, Perempuan, Pekerjaan Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 29 Agustus 1990, yang beralamat di Kmp. Sukapura, RT.002/003, Kel. Sukapura, Kec. Cilincing, Kota Jakarta Utara; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat V

Hal 1 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **LILIS KARLINA**, Perempuan, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 20 Juni 1999, yang beralamat di Kmp. Sukapura Gg. Salon, RT.002/003, Kel. Sukapura, Kec. Cilincing, Kota Jakarta Utara; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI
7. **TUHAMAHA**, Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 21 Juli 1959, yang beralamat di Kp. Baru, RT.009/008, Kel. Cakung Barat Kec. Cakung, Kota Jakarta Timur; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII
8. **MOHAMAD KHOLIL**, Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 25 Juni 1983, yang beralamat di Kp. Baru, RT.009/008, Kel. Cakung Barat Kec. Cakung, Kota Jakarta Timur; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII
9. **MOHAMAD AHYAD**, Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 18 Maret 1988, yang beralamat di Kmp. Sukapura Jl. Taruna, RT.006 / RW.002, Kel. Sukapura, Kec. Cilincing, Jakarta Utara; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IX;
10. **KARLIN**, Perempuan, Pekerjaan Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta pada tanggal 04 Mei 1982, yang beralamat di Kp. Baru, RT.009/008, Kel. Cakung Barat Kec. Cakung, Kota Jakarta Timur; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat X;
Dalam hal ini Tergugat I sampai dengan Tergugat X diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Esra Sitorus, S.H., M.H., Hendri Gunawan, S.H., Boy Mulya Simarmata, S.H., Advokat dan Paralegal dari Lembaga Bantuan Hukum Bethel Indonesia, yang berkedudukan di Graha bethel Jalan A Yani Kav. 65 Cempaka Puth Timur Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Mei 2023;
11. **JOHANES MULYA KOH** (Tidak diketahui keberadaannya) selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X ;

Hal 2 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 28 Februari 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 1 Maret 2023, di bawah Register Perkara Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. POSITA.

A. LATAR BELAKANG / KRONOLOGIS

1. Bahwa pada awal November tahun 2012 Alm. ANDREAS LUKMANSUY (telah meninggal) yang mengetahui PENGGUGAT sedang membutuhkan tanah yang luas untuk digunakan sebagai tempat parkir / pool alat berat datang menemui PENGGUGAT, dan kemudian menawarkan kepada PENGGUGAT sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Cakung – Cilincing, Rorotan, Jakarta Utara;
2. Bahwa kedatangan Alm. ANDREAS LUKMANSUY tersebut sekaligus membawa data dan kronologis tanah kepada PENGGUGAT, yang diketahui tanah yang ditawarkan adalah milik Asmat bin Haji Pungut yang mana saat ini telah menjadi milik Ahli Warisnya yaitu Ghozali (*vide* TERGUGAT I), Taslimah (*vide* TERGUGAT II), Alm. Sayuti yang saat ini diwakili oleh ahli warisnya yaitu TERGUGAT III s/d TERGUGAT VI, dan Alm. Abdul Halim yang saat ini diwakili ahli warisnya yaitu TERGUGAT VII s/d TERGUGAT X dengan dasar kepemilikannya adalah girik C 3411 persiil 31 S.II. Namun saat itu tanah tersebut sedang disewa oleh Johannes Mulya Koh (*Vide* TURUT TERGUGAT) yang bersedia melakukan pengoperan sewa dikarenakan adanya kemerosotan usahanya;
3. Bahwa adapun tanah tersebut seluas 14.920 m² berdasarkan dokumen kepemilikan Girik C 3411 persiil 31 S.II atas nama Asmat bin H. Pungut terletak di Jalan Raya Cakung – Cilincing, Rorotan, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Sebelah Utara | : PT. Fisindo Makmur |
| Sebelah Timur | : Saluran Air |
| Sebelah Selatan | : Central Cakung (dahulu PT. Amerin) |
| Sebelah Barat | : Jalan Raya Cakung – Cilincing |
4. Bahwa kemudian sekitar bulan Desember 2012, Alm. Andreas Lukmansuy kembali mengajak PENGGUGAT untuk bertemu di salah satu pusat perbelanjaan di kawasan Kelapa Gading, dan kembali



menawarkan tanah milik Alm. ASMAT bin H. PUNGUT, akan tetapi disampaikan juga selain tanah yang masih dalam masa sewa, sebagian bidang tanah tersebut juga digarap oleh Sdr. Abdullah. Sehingga Alm. Andreas Lukmansuy menyarankan kepada PENGGUGAT untuk memberikan pembayaran uang pengoperan sewa sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) kepada TURUT TERGUGAT dan uang kompensasi kepada H.Abdullah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) juga ditambah lagi uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) sebagai kompensasi ke ahli waris dalam hal sewa-menyewa;

5. Bahwa setelah mendapatkan informasi mengenai data-data yuridis dan kepemilikan atas tanah tersebut, dan menindaklanjuti pertemuan terakhir dengan Alm. Andreas Lukmansuy, PENGGUGAT selanjutnya meminta kepada Alm. Andreas Lukmansuy untuk dipertemukan dengan Ahli Waris Asmat bin H. Pungut guna mengkonfirmasi kepemilikan atas tanah tersebut;
6. Bahwa kemudian setelah diyakinkan oleh pihak Ahli Waris Asmat bin Pungut, pada tanggal 4 Januari 2013 yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, SAYUTI dan ABDUL HALIM melakukan Perjanjian Sewa Menyewa tanah/lahan seluas 14.920 m² di jalan Raya Cakung – Cilincing, Rorotan, Jakarta Utara berdasarkan dokumen kepemilikan Girik C 3411 persil 31 S.II. atas nama Asmat bin H. Pungut di Kantor PENGGUGAT di Jalan Raya Pegangsaan Dua No. 159 Kelapa Gading – Jakarta Utara berikut penyerahan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus Juta Rupiah) dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, SAYUTI dan ABDUL HALIM sebagai bentuk kompensasi terhadap sebidang tanah darat tersebut yang telah disepakati antara PENGGUGAT dan Sdr. Andreas Lukmansuy sebagai perantara;
7. Bahwa berkaitan dengan uang kompensasi pengoperan sewa terhadap Johannes Mulia Koh dan sekaligus biaya pengosongan lahan untuk Sdr. Abdullah dengan total Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) telah PENGGUGAT berikan melalui Sdr. Andreas Lukmansuy pada tanggal 9 Februari 2013 dengan kesepakatan bahwa dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari sudah harus dikosongkan dan diserahkan kepada PENGGUGAT;
8. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2013 PENGGUGAT mulai melakukan aktivitas pemagaran dan pengurukan terhadap lahan tersebut serta



memasukan alat-alat berat milik PENGGUGAT, namun kemudian menjelang akhir bulan April 2013 PENGGUGAT mendapatkan somasi-somasi dari pihak lain yang mengakui bila tanah tersebut adalah miliknya dan pada intinya meminta agar PENGGUGAT melakukan pengosongan lahan tersebut;

9. Bahwa setelah itu PENGGUGAT mulai merasa tidak nyaman dan maksimal dalam memanfaatkan tanah yang telah disewa dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, ALM. SAYUTI DAN ALM. ABDUL HALIM, dikarenakan permasalahan kepemilikan tanah yang di klaim oleh pihak lain tersebut, bahkan berujung adanya Laporan Polisi dan yang mengkriminalisasi PENGGUGAT dan disertai Penyitaan terhadap alat-alat berat milik PENGGUGAT yang kemudian mengakibatkan PENGGUGAT sama sekali tidak dapat memanfaatkan lahan;

10. Bahwa perbuatan-perbuatan PARA TERGUGAT terbukti secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT yang sangat besar baik secara materil maupun immateril senilai : Rp. 119.450.000.000,- (Seratus Sembilan Belas Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang dapat dirincikan sebagai berikut:

A. Kerugian Materil senilai Rp. 19.450.000.000,- (Sembilan Belas Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan perincian sbb:

- Pembayaran Kompensasi uang kerohanian kepada H. Abdullah : Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah).
- Kompensasi oper sewa kepada Johanes Mulya Koh : Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah).
- Kompensasi oper sewa kepada Ahli Waris Asmat Bin H. Pungut : Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
- Kerugian selama terjadinya penyitaan Kendaraan dan Alat Berat oleh Polda Metro Jaya yang ada di lahan sewa: Rp.15.250.000.000,- (Lima Belas Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

B. Kerugian Immateril, atas rusaknya nama baik PENGGUGAT dan hilangnya kepercayaan di mata mitra usaha PENGGUGAT yang tidak dapat dihargai dengan uang, yang berdampak banyaknya pembatalan kerjasama yang dilakukan oleh mitra usaha, yang bila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditaksir maka jumlahnya adalah Rp.100.000.000.000,- (Seratus Miliar Rupiah);

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengabulkan gugatan PENGGUGAT dan atas kekhawatiran PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT yang tidak mau melakukan pembayaran atas kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah darat seluas 14.920 M² dengan No. Girik 3411 persil 31 S.II. atas nama ASMAT bin H.PUNGUT di Jalan Raya Cakung-Cilincing, Rorotan dengan batas-batas sebagai berikut:

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Sebelah Utara | : PT. Fisindo Makmur |
| Sebelah Timur | : Saluran Air |
| Sebelah Selatan | : Central Cakung (dahulu PT. Amerin) |
| Sebelah Barat | : Jalan Raya Cakung – Cilincing |

B. DASAR HUKUM / ANALISIS YURIDIS

1. Bahwa dalam hal sewa menyewa antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT diatur dan dijamin didalam KUH Perdata pasal 1548 yang mana dalam bunyi nya "suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi"

---- Fakta : PENGGUGAT tidak dapat menikmati hasil dari tanah yang disewakan kepadakan Penggugat dikarenakan tanah PARA TERGUGAT masih dalam sengketa;

2. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT yang mana menyewakan dan atau mengoperalikan tanah yang masih berstatus sengketa dan atau masih menjadi status *a quo* sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain dapat diasumsikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana yang diatur dialam KUH Perdata pasal 1365 dan dapat dimintai pertanggungjawabannya / ganti rugi;

---- Fakta : PENGGUGAT diarahkan oleh Sdr. ANDREAS LUKMANSUY dan TERGUGAT I s/d TERGUGAT X untuk melakukan sewa menyewa diatas tanah milik ASMAT bin HAJI PUNGUT;

II. PERMOHONAN PROVISI dan SITA JAMINAN

Hal 6 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Gugatan *a quo* didasarkan pada bukti-bukti yang kuat atas adanya Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 04 Januari 2013 berikut penyerahan uang sewa menyewa sebidang tanah darat seluas 14.920 M² dengan nomer girik C.3411 persil 31, S.II atas nama Asmat bin H.Pungut yang terletak di Jalan Raya Cakung-Cilincing, Rorotan, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Sebelah Utara | : PT. Fisindo Makmur |
| Sebelah Timur | : Saluran Air |
| Sebelah Selatan | : Central Cakung (dahulu PT. Amerin) |
| Sebelah Barat | : Jalan Raya Cakung – Cilincing |

Oleh karena terdapat kekhawatiran akan adanya ketidakmampuan PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT, dengan ini PENGGUGAT beralasan hukum memohon untuk dijatuhkannya putusan serta merta / provisi dalam perkara *a quo* agar dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), atau kasasi dan juga PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk meletakkan / melakukan sita jaminan terhadap sebidang tanah darat milik PARA TERGUGAT dengan dasar pertimbangan :

- Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, sebagai berikut :

“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:”

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.

Hal 7 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.

e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.

f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.”

- Pasal 227 HIR terhadap diperbolehkannya sita jaminan terhadap suatu barang baik barang bergerak atau barang tidak bergerak.

III. PETITUM.

Berdasarkan hal-hal yang telah kami sampaikan dalam gugatan ini, mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menerima dan Mengabulkan permohonan Provisi PENGGUGAT untuk sebagian dan atau seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada PARA TERGUGAT.

I. DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 04 Januari 2013 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, ALM. SAYUTI yang sekarang TERGUGAT III s.d. TERGUGAT VI, dan ALM. ABDUL HALIM yang sekarang TERGUGAT IV s.d. TERGUGAT X;
3. Menyatakan menurut hukum PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas penyewaan tanah miliknya yang masih bersengketa dengan orang lain, sehingga mengakibatkan tanah tersebut tidak dapat dipakai sebagaimana mestinya ;
4. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai, seketika dan sekaligus atas segala kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, Rp. 119.450.000.000,- (Seratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembilan Belas Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang dapat dirincikan sebagai berikut:

A. Kerugian Materil senilai Rp. 19.450.000.000,- (Sembilan Belas Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah):

- Pembayaran Kompensasi uang kerohanian kepada H. Abdullah : Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah)
- Kompensasi oper sewa kepada Johannes Mulya Koh : Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah)
- Kompensasi oper sewa kepada Ahli Waris Asmat Bin H. Pungut : Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)
- Kerugian selama terjadinya penyitaan Kendaraan dan Alat Berat oleh Polda Metro Jaya yang ada di lahan sewa: Rp.15.250.000.000,- (Lima Belas Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

B. Kerugian Immateril, atas rusaknya nama baik PENGGUGAT dan hilangnya kepercayaan di mata mitra usaha PENGGUGAT yang tidak dapat dihargai dengan uang, yang berdampak banyaknya pembatalan kerjasama yang dilakukan oleh mitra usaha, yang bila ditaksir maka jumlahnya adalah Rp.100.000.000.000,- (Seratus Miliar Rupiah);

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah darat seluas 14.920 M² dengan nomer girik C 3411 persiil 31, S.II atas nama Asmat bin H. Pungut yang terletak di Jalan Raya Cakung-Cilincing, Rorotan, Jakarta Utara;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap harinya apabila setelah diputusnya perkara ini PARA TERGUGAT apabila tidak dapat menjalankan isi putusanau sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini dengan segala akibat hukumnya;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat dari perkara ini;
9. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorrad*) meskipun PARA TERGUGAT melakukan upaya hukum perlawanan (*verzeet*), banding, kasasi, ataupun peninjauan kembali;

SUBSIDIAIR.

Hal 9 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ex Aquo et Bono, jika yang Mulia Majelis Hakim memiliki pertimbangan hukum lain, maka kami memohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat telah datang menghadap dipersidangan Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas, dan untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X telah datang menghadap dipersidangan Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas, Turut Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan, dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasa hukumnya yang sah untuk mewakilinya di dalam persidangan, serta ketidakhadirannya tersebut tanpa alasan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim telah memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk terlebih dahulu menempuh perdamaian melalui mediasi sebagaimana yang diamanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Hotnar Simarmata, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, tertanggal 15 Agustus 2022, akan tetapi upaya perdamaian yang dibantu oleh Mediator tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian sebagaimana disebutkan dalam Surat Laporan Mediator tertanggal 13 Juli 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dan atas surat gugatan yang dibacakan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 20 Juli 2023, sebagai berikut:

Adapun Jawaban yang diajukan PARA TERGUGAT adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PARA TERGUGAT secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT;
2. Bahwa TERGUGAT I , TERGUGAT II, TERGUGAT III s.d. TERGUGAT VI (Ahli Waris Alm. Sayuti) dan TERGUGAT VII s.d. TERGUGAT VIII (Ahli Waris Alm. Abdul Halim) merupakan Ahli Wars dari Asmat bin Haji Pungut selaku pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Cakung - Cilincing,

Hal 10 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Rorotan, Jakarta Utara seluas 14.920 m² berdasarkan dokumen kepemilikan Girik C 3411 persill 31 S.II atas nama Asmat bin H. Pungut (selanjutnya disebut "Bidang Tanah"), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : PT. Fisindo Makmur
Sebelah Timur : Saluran Air
Sebelah Selatan : Central Cakung (dahulu PT. Amerin)
Sebelah Barat : Jalan Raya Cakung - Cilincing

3. Bahwa kemudian Bidang Tanah tersebut ole TERGUGAT I, TERGUGAT II, Alm. Sayuti dan Alm. Abdul Halim sebelumnya disewakan kepada Johannes Mulya Koh (TURUT TERGUGAT) hingga bulan Desember 2022. Namun dikarenakan alasan ekonomi, TURUT TERGUGAT melakukan hendak pengoperan sewa dan meminta kepada Alm. Andreas Lukmansuy untuk mencarikan pengoper sewa;
4. Bahwa kemudian antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, Alm. Sayuti dan Alm. Abdul Halim dengan PENGGUGAT sepakat melakukan Perjanjian Sew Menyewa tanggal 04 Januari 2013, yang berakhir pada bulan Desember 2022 dengan uang kompensasi sewa sebesar Rp. 200.000.000, - (dua ratus juta Rupiah);
5. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas poin 9 dalil gugatan a quo, dikarenakan Bidang Tanah tersebut secara hukum adalah milik PARA TERGUGAT, yang mana jauh sebelum Bidang Tanah tersebut disewakan kepada PENGGUGAT, terlebih dahulu telah dimanfaatkan ole PARA TERGUGAT yang juga adanya penjaga/penggarap dan bahkan beberapa kali disewakan kepada pihak-pihak lainnya termasuk Johannes Mulya Koh (TURUT TERGUGAT);
6. Bahwa saat itu PENGGUGAT sendiri telah diberikan informasi mengenai data-data yuridis dan kepemilikan Bidang Tanah, bahkan telah melakukan pengecekan langsung terhadap kondisi Bidang Tanah yang secara nyata dikuasai oleh PARA TERGUGAT dan saat itu dalam penjaan Abdullah dan penyewaan TURUT TERGUGAT;
7. Bahwa adanya klaim kepemilikan oleh pihak lain atas Bidang Tanah juga mengejutkan PARA TERGUGAT, dikarenakan PARA TERGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah secara turn temurun dari almarhum Asmat bin Haji Pungut dan belum pernah ada sengketa maupun tuntutan apapun hingga masuknya PENGGUGAT sebagai penyewa;
8. Bahwa dalil PENGGUGAT pada bagian posita maupun petitum gugatan a quo yang menyatakan mengalami kerugian materil maupun kerugian



immateriil dikarenakan PENGGUGAT tidak memanfaatkan lahan adalah diluar kemampuan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, apalagi TERGUGAT III s.d. TERGUGAT X, adalah tuntutan yang tidak berdasar hukum, yang tentunya bukan menjadi kewajiban PARA TERGUGAT secara penuh untuk bertanggung jawab, sehingga mohon Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak;

9. Bahwa tuntutan kerugian bukan hanya disebutkan secara formal dalam gugatan a quo, namun harus benar-benar dibuktikan. Permohonan ganti kerugian PENGGUGAT sangatlah bertentangan dengan Yurisprudensi sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, yang menyatakan : "... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rug yang diajukan Penggugat tersebut",
- Putusan Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971, yang menyatakan: "suatu gugatan baik yang dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Pengggugat tidak menielaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rug yang dituntutnya Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut vang ganti rugi ini tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim",

10. Bahwa sepanjang PENGGUGAT tidak dapat membuktikan dalilnya, gugatan a quo harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3888 K/Pdt/1994, tanggal 10 Juni 1996 kaidah hukumnya bahwa : "karena tidak ternyata pemohon kasasi melakukan perbuatan melawan hukum maka permohonan ganti rugi kepada pemohon kasasi tidak punya dasar sama sekali dan tidak dapat dibuktikan berapa besarnya ganti rugi tersebut;

11. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak Permohonan Provisi dan Sita Jaminan yang diajukan ole PENGGUGAT, dikarenakan PARA TERGUGAT tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa dalam gugatan a quo, PENGGUGAT juga menuntut uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya, yang mana dasar pemberlakuan uang paksa dalam praktik peradilan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia adalah mengacu pada Pasal 606 a dan pasal 606 b Rv.3 Pasal 606 a. Rv yaitu "sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak mematuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa";;

13. Bahwa uang paksa bersifat "accessoin" artinya ang paksa harus selalu mengikuti hukuman pokok, dengan artian tidak ada uang paksa tanpa adanya hukuman pokok. Jadi suatu uang paksa tidak mungkin ada apabila dalam suatu putusan tidak ada hukuman pokok (Harifin A Tumpa, Memahami Eksistensi Uang Paksa (Dwangsom) dan Implementasinya di Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, halaman 34);

14. Bahwa dalam posita maupun dalam petitum gugatan a quo, PENGGUGAT menuntut PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian materil yang diderita oleh PENGGUGAT disertai dengan pembayaran uang paksa, maka menurut hukum uang paksa yang dituntut oleh PENGGUGAT harus ditolak atau tidak dikabulkan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MARI No. 79 K/Sip/1972 menegaskan bahwa "Dwangsom tidak dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang". Oleh karenanya mohon yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menolak atau tidak mengabulkan tuntutan uang paksa tersebut;

15. Bahwa terhadap tuntutan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT haruslah ditolak, dikarenakan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terhadap Putusan Serta Merta tidak dapat dijatuhkan kecuali dalam Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik, sedangkan sewa menyewa antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT hanya didasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 04 Januari 2013 yang merupakan surat yang dibuat di bawah tangan;

Maka berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, dengan ini kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo, berkenan memutuskan perkara ini, sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Provisi:

Menolak permohonan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Hal 13 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- 2) Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini baik berpendapat lain, demi keadilan mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 9 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 16 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Foto copy Perjanjian Sewa-Menyewa antara Penggugat dan Tergugat I s/d X, (diberi tanda P-1);
2. Foto copy Berita Acara Pemasangan Plang, (diberi tanda P-2);
3. Foto copy Berita Acara Penolakan Tada Tangan Berita Acara Penyitaan Barang Bukti, (diberi tanda P-3);
4. Foto copy Penetapan No. 1571 / Pen. Pid / 2019 / PN. JKT. UTR, (diberi tanda P-4);
5. Foto copy Penetapan No. 2404 / Pen.Pid / 2018 / PN. JKT. UTR, (diberi tanda P-5);
6. Foto copy Surat perintah No. 8104 / VIII / PAM 3.3 / 2019, (diberi tanda P-6);
7. Foto copy Foto Kegiatan Penitaan yang dilakukan Kepolisian RI terhadap barang-barang milik Penggugat (diberi tanda P-7);
8. Foto copy Surat Permohonan Pinjam Pakai dari Klien kami kepada Kepolisian RI, (diberi tanda P-8);
9. Foto copy Putusan Praperadilan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 24 / Pid. Pra / 2020 / PN.JKT. SEL, (diberi tanda P-9);
10. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 946/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr (diberi tanda P-10);

Hal 14 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan sesuai, kecuali bukti yang diberi tanda P-2, P-3, P-6, P-8 dan P-10 merupakan copy dari copy, bukti yang diberi tanda P-7 merupakan copy print out, bukti yang diberi tanda P-4 merupakan copy dari leges, bukti yang diberi tanda P-9 merupakan copy dari salinan;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Ketetapan Luran Pembangunan DKI Jakarta Raya yang dikeluarkan pada tanggal 24 Februari 1977 a.n, Asmat Bin H.Pungut yang dikeluarkan oleh Asmadi sebagai Kepala Kantor IPEDA Wilayah DKI Jakarta (dikenal sebagai Girik) (diberi tanda T-1);
2. Foto copy Surat Keterangan Nomor 5/1.711.1 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Rorotan pada tanggal 28 Februari 2008 (diberi tanda T-2);
3. Foto copy Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat pada tanggal 20 Februari 2008 a.n. Ghozali. (diberi tanda T-3);
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2012 dengan NOP: 31.75.040.002.061-0004.0 an. Asmat Bin Pungut (diberi tanda T-4);
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2013 dengan NOP: 31.75.040.002.061-0004.0 an. Asmat Bin Pungut (diberi tanda T-5);
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 dengan NOP: 31.75.040.002.061-0004.0 an. Asmat Bin Pungut (diberi tanda T-6);
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015 dengan NOP: 31.75.040.002.061-0004.0 an. Asmat Bin Pungut (diberi tanda T-7);
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2016 dengan NOP: 31.75.040.002.061-0004.0 an. Asmat Bin Pungut (diberi tanda T-8);
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2017 dengan NOP: 31.75.040.002.061-0004.0 an. Asmat Bin Pungut (diberi tanda T-9);

Hal 15 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020 dengan NOP: 31.75.040.002.061-0004.0 a.n. Asmat, tanggal 16 April 2020. (diberi tanda T-10);
11. Foto copy Surat Nomor 119/1.711.12 tanggal 9 Maret 2018, perihal Keterangan dan penjelasan Girik C. 3411 Persil 31 SII dan persil 31, dari Kecamatan Sukapura (diberi tanda T-11);
12. Foto copy Surat Nomor 73/-1-711.1, tanggal 7 Maret 2014, perihal Konfirmasi Keberadaan Girik C 3411 Persil 31 S II an. Asmat Bin Pungut yang dikeluarkan oleh Dra. Dwi Kurniasih (NIP. 12271986022001) selaku Lurah Rorotan (diberi tanda T-12);
13. Foto copy Surat Nomor 150/1./III.1, tanggal 4 April 2017 tentang penjelasan persil 24 dan 31 (diberi tanda T-13);
14. Foto copy Surat Pernyataan Garap Tanah oleh H.Abdullah tanggal 6 Desember 2007 (diberi tanda T-14);
15. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tanggal 04 Januari 2013 antara Ghozali, Abdul Halim, Taslimah, Sayuti dengan Sugiarto Tiptohartono (diberi tanda T-15);

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan sesuai, kecuali bukti tulisan yang diberi tanda T-11, dan T-12 merupakan copy dari copy, sehingga dapat diterima sebagai bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 11 Oktober 2023;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 3 Oktober 2022 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak setelah menyerahkan kesimpulan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal ihwal yang terjadi dipersidangan dan dimuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Hal 16 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti tuntutan provisi Penggugat, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa tuntutan provisi Penggugat pula juga diminta atau termasuk juga dalam petitum pokok perkara, oleh karenanya hal tersebut tidak dapat dibenarkan, dan tuntutan provisi tersebut harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Penggugat adalah mengenai perjanjian sewa menyewa tanah antara Penggugat dengan para Tergugat yang merupakan Ahli Wars dari Asmat bin Haji Pungut selaku pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Cakung - Cilincing, Rorotan, Jakarta Utara seluas 14.920 m² berdasarkan dokumen kepemilikan Girik C 3411 persill 31 S.II atas nama Asmat bin H. Pungut, dengan batas-batas sebagai berikut:

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Sebelah Utara | : PT. Fisindo Makmur |
| Sebelah Timur | : Saluran Air |
| Sebelah Selatan | : Central Cakung (dahulu PT. Amerin) |
| Sebelah Barat | : Jalan Raya Cakung - Cilincing |

dimana Penggugat telah mengeluarkan sejumlah uang biaya-biaya untuk pengosongan tanah tersebut, akan tetapi Penggugat tidak dapat menikmati atau memanfaatkan tanah tersebut dikarenakan adanya kesalahan para Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-10 namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa para Tergugat I sampai dengan X dalam jawabannya telah mengakui adanya perjanjian sewa menyewa tersebut, dan untuk menguatkan jawabannya para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu bukti T.1 sampai dengan T-15 namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti yaitu hal-hal:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian sewa menyewa tanah antara Penggugat dengan para Tergugat yang merupakan Ahli Wars dari Asmat bin Haji Pungut selaku pemilik tanah;
- Penggugat telah mengeluarkan sejumlah uang biaya-biaya untuk pengosongan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam dengan Pasal 1550 KUH Perdata disebutkan: Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa;

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 Maret 2013 Penggugat mulai melakukan aktivitas pemagaran dan pengurukan terhadap lahan tersebut serta memasukan alat-alat berat milik Penggugat, namun kemudian menjelang akhir bulan April 2013 penggugat mendapatkan somasi-somasi dari pihak lain yang mengakui bila tanah tersebut adalah miliknya dan pada intinya meminta agar PENGGUGAT melakukan pengosongan lahan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah itu Penggugat mulai merasa tidak nyaman dan maksimal dalam memanfaatkan tanah yang telah disewa dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, ALM. SAYUTI DAN ALM. ABDUL HALIM, dikarenakan permasalahan kepemilikan tanah yang di klaim oleh pihak lain tersebut, bahkan berujung adanya Laporan Polisi dan yang mengkriminalisasi PENGGUGAT dan disertai Penyitaan terhadap alat-alat berat milik PENGGUGAT yang kemudian mengakibatkan PENGGUGAT sama sekali tidak dapat memanfaatkan lahan;

Menimbang, bahwa serangkaian kejadian di atas seharusnya tidak perlu terjadi apabila para Tergugat menjelaskan dan menyelesaikan terlebih dahulu permasalahan-permasalahan internal mengenai status kepemilikan tanah tersebut, dengan demikian perbuatan para Tergugat yang seolah membiarkan adanya kejadian-kejadian tersebut adalah dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersbut diu atas maka petitum Penggugat pada angka 2 dan 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 4 Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Hal 18 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat Penggugat dan bukti-bukti surat para Tergugat, petitum Penggugat pada angka 4 dapat dikabulkan, kecuali mengenai tuntutan ganti kerugian immateriil tidak ber alasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 5 yaitu mengenai sita jaminan, menurut Majelis Hakim patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 6 yaitu tuntutan dwangsom tidak ber alasan maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 7 ber alasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 9 tidak ber alasan maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 163 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 04 Januari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Alm. SAYUTI yang sekarang Tergugat III s.d. Tergugat VI, dan ALM. ABDUL HALIM yang sekarang Tergugat IV s.d. Tergugat X;
3. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas penyewaan tanah miliknya yang masih bersengketa dengan orang lain, sehingga mengakibatkan tanah tersebut tidak dapat dipakai sebagaimana mestinya ;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai, seketika dan sekaligus atas segala kerugian yang dialami oleh Penggugat berupa kerugian Materiil senilai Rp. 19.450.000.000,- (Sembilan Belas Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah):
 - Pembayaran Kompensasi uang kerohanian kepada H. Abdullah : Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);

Hal 19 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kompensasi oper sewa kepada Johannes Mulya Koh : Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah);
 - Kompensasi oper sewa kepada Ahli Waris Asmat Bin H. Pungut : Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);
 - Kerugian selama terjadinya penyitaan Kendaraan dan Alat Berat oleh Polda Metro Jaya yang ada di lahan sewa: Rp.15.250.000.000,- (Lima Belas Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah darat seluas 14.920 M² dengan nomor girik C 3411 persiil 31, S.II atas nama Asmat bin H. Pungut yang terletak di Jalan Raya Cakung-Cilincing, Rorotan, Jakarta Utara;
 6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini dengan segala akibat hukumnya;
 7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat dari perkara ini sebesar Rp 5.457.500,00 (lima juta empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain daan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu tanggal 25 Oktober 2023 oleh kami, Edi Junaedi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Erry Iriawan, S.H. dan Yuli Sinthesa Tristania, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 1 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 1 Nopember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Yeti Sulistiati, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat, kuasa Para Tergugat I sampai dengan X, akan tetapi tidak dihadiri oleh Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erry Iriawan, S.H.

Edi Junaedi, S.H., M.H.

Yuli Sinthesa Tristania, S.H., M.H.

Hal 20 dari 21 Putusan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Yeti Sulistiati, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------|
| 1. Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3. Proses | : | Rp75.000,00; |
| 4. PNBP | : | Rp30.000,00; |
| 5. Panggilan | : | Rp3.925.000,00; |
| 6. PNBP T | : | Rp.110.000,00.- |
| 7. Penggandaan Berkas | : | Rp29.650,00,- |
| 8. Pemeriksaan Setempat | : | Rp1.000.000,00; |
| 9. PNBP PS | : | Rp10.000,00; |
| Jumlah | : | Rp 5.457.500,00 |

(lima juta empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

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)