



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 229/PDT/2024/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SRI WIWIK PRIHATIN, NIK: 3174086807540003, Alamat: Jl. Duren Tiga Selatan RT 004/RW 002, Kelurahan/Desa Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rony Hutajulu, S.H., M.H., Sri Harini, S.H., Donsisko Purba, S.H., 4. Fendi William, S.H., M.Kn., Junus Fanni Nababan, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "RHP LAW FIRM", beralamat di Plaza Basmar Lantai 2, Room 2.5, Jl. Mampang Prapatan Raya No. 106, Jakarta Selatan 12760, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi;

Lawan

PT. SENTUL CITY Tbk, badan hukum perdata berkedudukan di Jakarta dan beralamat di Menara Sudirman Lt. 25, Jalan Jendral Sudirman Kav.60 Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12190, dalam hal ini diwakili oleh **TJETJE MULJANTO** selaku Presiden Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Antoni, S.H., M.H., Nana Sumarnar, S.H., M.H., Bambang Gunawan, S.H., Muhamad Fajar, S.H., M.H., Uang Efendi, S.H., Almizan, S.H., kesemuanya merupakan Advokat yang berdomisili hukum pada Kantor Hukum "Antoni & Partners" yang berkantor dan beralamat di Agnesia Building Lt V# 501, Jl. Pemuda No. 738, RT 20/RW 6, Jati, Kec. Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi;

Halaman 1 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Pengadilan Tinggi tersebut,

Telah membaca :

- o Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 229/PDT/2024/PT DKI tanggal 22 Februari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- 1 Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Januari 2024 Nomor 394/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Tentang Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Tentang Pokok Perkara ;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI ;

- Mengabulkan gugatan Rekonsensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi tidak mempunyai hak atas Objek Sengketa;
- Menyatakan penguasaan tanah Objek Sengketa yang dilakukan Tergugat Rekonsensi adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonsensi dalam keadaan kosong dan tanpa ada ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan alat negara yang berwenang;

Halaman 2 Putusan Nomor 229/PDT/2024/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

Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

- Menolak gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp1.840.000.00,- (satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Januari 2024 Nomor 394/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tersebut, Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 30 Januari 2024 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah diberitahukan kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi pada tanggal 1 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi telah mengajukan memori banding tanggal 20 Februari 2024 yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Februari 2024;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Terbanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 Februari 2024 kepada Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi dan Terbanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 394/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel diucapkan pada tanggal 24 Januari 2024, kemudian Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi telah menyatakan banding pada tanggal 30 Januari 2024, dengan demikian permohonan banding

Halaman 3 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dalam memori bandingnya menolak pertimbangan hukum dan amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan dasar dan argumen yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mempertimbangkan bahwa berdasarkan surat bukti P-1, P-6 dan P-7 dan keterangan saksi Uim, saksi Acu Syamsudin... diperoleh fakta hukum bahwa kedudukan Penggugat di atas tanah tersebut adalah sebagai Penggarap. Sesuai pendapat Ahli Dr. Ronsen Pasaribu, S.H.M.M. dan ahli Dr. Ana Silviana, S.H.M.Hum, negara telah mengakui adanya tanah hak garapan oleh warga dan adanya peluang utama bagi penggarap untuk dapat memohonkan peningkatan haknya dari tanah garapan menjadi tanah dengan sertifikat baik itu sertifikat HGB ataupun Sertipikat Hak Milik, dengan demikian seharusnya Pembanding yang mendapatkan hak garapnya berdasarkan penguasaan fisik penggarap Ir. Abriul Wahab Asjari yang sudah menggarap dan memanfaatkan tanah terperkara lebih dari 30 tahun, mendapatkan prioritas untuk memohon peningkatan haknya kepada negara dalam hal ini melalui Kantor Pertanahan setempat;
- Majelis Hakim dalam mempertimbangkan asal usul kepemilikan Tergugat atas tanah Sertipikat HGB No. 2 Bojong Koneng yang kemudian diperpanjang menjadi HGB No. 2415 Bojong Koneng adalah mendasarkan pada copy bukti yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya dalam persidangan perkara ini, sedangkan menurut Hukum Acara Perdata yang mengatur tentang pembuktian surat ialah pada pasal 1888 KUH Perdata telah dijelaskan bahwa kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya;
- Sesuai pendapat ahli Dr. Ronsen Pasaribu, S.H., M.M. bahwa untuk penerbitan HGB harus dalam kondisi clear dan clean artinya tidak dalam sengketa, konflik dan perkara, tidak dalam sita jaminan, tidak ada yang

Halaman 4 Putusan Nomor 229/PDT/2024/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

menempati pihak lain, dan bila ada penguasaan pihak lain maka pemberian HGB harus ditunda atau tidak diberikan hak sebelum permasalahan diselesaikan secara hukum;

- Bahwa Bukti P-13, P-74 justru membuktikan bahwasanya Terbanding/Tergugat baru mengajukan keberatan atas penguasaan tanahnya adalah pada tanggal 6 Agustus 2021 yang artinya telah melebihi waktu 30 tahun dari sejak diterbitkannya HGB No. 2 pada tahun 1990, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1967 KUHPdata, hak Terbanding/Tergugat untuk mengajukan keberatan/tuntutan hukum kepada Pembanding/Penggugat telah gugur karena kadaluwarsa, demikian juga somasi yang diajukan Terbanding pada Pembanding untuk mengosongkan tempat termaksud juga telah gugur karena daluwarsa;
- Bahwa gugatan ke PTUN yang diajukan Pembanding kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang pada gugatan tersebut Terbanding telah masuk sebagai pihak intervensi, sampai dengan Putusan Kasasi telah memutuskan bahwa gugatan Pembanding/Penggugat tidak dapat diterima, pertimbangan Maielis Hakim Kasasi justru menyatakan bahwa sengketa tersebut adalah sengketa keperdataan yang berada dalam kewenangan pengadilan negeri setempat bukan perkara Tata Usaha Negara, sehingga Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- Bahwa berdasarkan Bukti T-15 dan T-16 telah terbukti bahwa di atas tanah HGB No. 2/Bojong Koneng masih terdapat tanah Sertipikat atas pihak lain, namun pihak lain tersebut belum melakukan penuntutan secara hukum oleh karenanya cakupan luas tanah dalam Sertipikat HGB No. 2 tersebut masih belum seutuhnya benar menjadi milik Tergugat/Terbanding;
- Bahwa Bukti T-9 yaitu Sertipikat HGB No. 2 tahun 1990 sudah berakhir masa berlakunya, sehingga tidak dapat lagi dijadikan rujukan bahan pertimbangan untuk menyatakan tanah tersebut adalah tanah milik Terbanding/Tergugat;
- Pembanding berkeberatan dengan pertimbangan Dalam Rekonpensi Maielis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan petitum angka 5, karena bukti T-74, T-15, T-76, T-17, T-78 dan T-19 belum membuktikan keabsahan

Halaman 5 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HGB No. 2 dan selanjutnya diperpanjang menjadi HGB No. 2415 karena terhadap HGB No. 2 tersebut masih terdapat sertipikat tanah milik pihak lain;

- Bahwa Pembanding berkeberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan petitum nomor 7 tentang uang paksa dan petitum nomor 8 tentang penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan tanpa ada ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan alat negara yang berwenang;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan untuk menerima banding ini dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada bagian Konpensi dalam pokok perkara dan pada bagian Rekonpensi dan berkenan untuk memberikan putusan :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan Pembanding;
2. Membatalkan putusan pengadilan negeri jakarta selatan Nomor 394/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Januari 2024 yang dimohonkan banding ini pada bagian Konpensi dalam pokok perkara dan pada bagian Rekonpensi;

Dan mengadili sendiri :

Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi Terbanding / Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukumnya bahwa PEMBANDING / PENGGUGAT adalah pemilik hak atas tanah untuk seluas kurang lebih 8.592m2 terletak di Blok 027,Kp. Cikeas, RT.001/ RW.010, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kab. Bogor dengan jalan Daluwarsa sesuai ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata dan Pasal 1967 KUH Perdata;
3. Menyatakan hukumnya tinclakan TERBANDING / TERGUGAT yang dengan kesengajaan telah merusak dengan menggunakan bulldozer bangunan dan fasilitas milik PEMBANDING/PENGGUGAT yang berada di

Halaman 6 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah yang sesungguhnya secara hukum telah menjadi hak PEMBANDING / PENGGUGAT karena daluwarsa serta tindakan TERBANDING / TERGUGAT yang berusaha mengusir PEMBANDING / PENGGUGAT dari tanah yang secara hukum sudah menjadi milik PEMBANDING / PENGGUGAT karena daluwarsa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan PEMBANDING / PENGGUGAT;

4. Menghukum TERBANDING / TERGUGAT untuk memberikan ganti rugi kepada PEMBANDING / PENGGUGAT berupa :

- kerugian materiil sebesar Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
 - kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- yang dibayarkan kepada PEMBANDING / PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus selambat - lambatnya 8 hari sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan hukumnya PEMBANDING / PENGGUGAT mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan permohonan pensertifikatan pada Kantor ATR/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor/Kantor Pertanahan Kab.Bogor atas tanah seluas kurang lebih 8.592m2 terletak di Blok 027, Kp. Cikeas, RT.001/ RW.010, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kab. Bogor dengan dasar karena Daluwarsa sesuai ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata dan Pasal 1967 KUH Perdata;

6. Menghukum TERBANDING / TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERBANDING / TERGUGAT melaksanakan isi putusan perkara ini;

7. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan serta merta meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad) dari TERBANDING / TERGUGAT;

Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Halaman 7 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Kompensi dan Rekompensi :

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk untuk mempersingkat putusan ini memori banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi selengkapnya harap dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti surat-surat dalam berkas perkara secara cermat dan seksama beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Januari 2024 Nomor 394/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, memori banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa terhadap Eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan karena tidak mempunyai alas hak atas tanah tersebut sedang disisi lain Penggugat menyatakan Penggugat menguasai tanah tersebut secara fisik dan terus-menerus serta diketahui dan tercatat di Kantor Kepala Desa setempat, dan selama penguasaan tersebut yang telah lebih dari 30 tahun, tidak pernah ada sama sekali keberatan ataupun gangguan dari pihak Tergugat, oleh karenanya secara hukum Penggugat telah dianggap sebagai pemilik atas bidang tanah tersebut karena Daluwarsa, maka Eksepsi ini telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga Eksepsi yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan kurang pihak, untuk menentukan siapa siapa yang diajukan sebagai pihak dalam suatu perkara adalah menjadi kewenangan dari Penggugat yang menurutnya merugikan kepentingan hukumnya lebih lebih dengan melihat inti pokok gugatan Penggugat adalah mengenai pengrusakan dengan menggunakan bulldozer bangunan dan fasilitas milik Penggugat dan memaksa

Halaman 8 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk meninggalkan tanah yang secara hukum sudah menjadi hak Penguat karena Daluwarsa, oleh karenanya Eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat yang menyatakan, gugatan Penguat kabur atau tidak jelas, bahwa gugatan Penguat tidaklah kabur atau tidak jelas karena telah menggambarkan dasar gugatan dalam posisinya dan tidak bertentangan dengan petitum yang dimohonkan, sehingga Eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti bukti terbukti bahwa Tergugatlah sebagai pemilik atas tanah perkara dan tindakan Tergugat yang mengosongkan sendiri bangunan dan fasilitas milik Penguat diatas tanah tersebut bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, maka gugatan Penguat yang menyatakan memohon agar menyatakan hukumnya bahwa Penguat adalah pemilik hak atas tanah untuk seluas kurang lebih 8.592m² terletak di Blok 027, Kp. Cikeas, RT.001/ RW.010, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kab. Bogor dengan jalan Daluwarsa sesuai ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata dan Pasal 1967 KUH Perdata dan agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi adalah menjadi tidak berdasar dan haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Rekonvensi pada angka 2 yang memohon agar menyatakan Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan petitum gugatan Penguat pada angka 6 yang memohon agar menyatakan penguasaan tanah objek sengketa yang dilakukan Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad), Tergugat Rekonvensi menempati tanah perkara tanpa didasari bukti yang sah, maka tindakan Tergugat yang menempati, menguasai tanah milik Penguat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga oleh karenanya Petitum gugatan Rekonvensi pada angka 2 maupun petitum angka 6 tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penguat Rekonvensi pada angka 3 yang memohon agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian materiil yang dialami oleh Penguat Rekonvensi sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), oleh karena kerugian dimaksud

Halaman 9 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah berupa kerugian Lawyer fee Advokat, bahwa ganti kerugian tersebut tidak berdasar karena tidak ada kewajiban dalam perkara di Pengadilan harus diwakili oleh Penasihat Hukum demikian juga terhadap kerugian materiil karena tidak dapat digunakannya lahan sejak tahun 2017 hingga saat ini sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), haruslah dinyatakan ditolak karena Penggugat Rekonpensi tidak memperinci/membuktikan bentuk kerugian dimaksud;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Rekonpensi pada angka 4 yaitu agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian imateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi atas publikasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), haruslah dinyatakan ditolak karena kerugian immateril dimaksud tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap petitum angka 5 agar menyatakan Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak atas Objek Sengketa, Penggugat Rekonpensilah sebagai pemilik yang atas tanah tersebut sesuai dengan surat Bukti T-9 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2 Tahun 1994 atas nama Bukit Sentul yang kemudian berdasarkan surat bukti T-20 diperpanjang pada Tahun 2013 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2415 Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor atas nama PT. Sentul City, Tbk Luas 118.705M2 adalah milik Penggugat Rekonvensi, kepemilikan mana telah diperkuat dengan adanya surat bukti T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, maka Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai hak atas tanah perkara tersebut, sehingga Petitum angka 5 ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak kelalaian tersebut terjadi sampai diselesaikannya seluruh kewajiban kepada Penggugat, oleh karena sampai sekarang Tergugat tidak secara sukarela menyerahkan tanah perkara meskipun telah diperingati oleh Penggugat Rekonpensi dan bahkan telah dilaporkan kepada pihak Kepolisian,

Halaman 10 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sangat beralasan hukum untuk menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar dwangsom yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, sehingga petitum angka 7 tersebut beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi, demikian juga petitum pada angka 8 yang memohon agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa ada ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan alat negara yang berwenang, juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang memohon agar menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Objek Sengketa serta seluruh barang-barang milik Tergugat Rekonvensi baik berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak, oleh karena terhadap harta milik Tergugat Rekonpensi tersebut belum pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 yang memohon agar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verset, banding, maupun permohonan kasasi dari Tergugat Rekonvensi, oleh karena tidak ditemukan alasan-alasan yang sah menurut hukum untuk menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (uit voorbar bij voraad) sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 52-54 RV, Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 Tahun 2000 yang mengatur mengenai hal tersebut, maka petitum angka 10 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 yang memohon agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini, oleh karena sifat dari suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap harus dipatuhi dan dilaksanakan, maka petitum ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, maka diambil alih dan menjadi

Halaman 11 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
pertimbangan Sendiri Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari memori banding Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi, tidak terdapat hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Januari 2024 Nomor 394/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sebagai pihak yang kalah, *maka harus* dihukum untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Hukum Acara Perdata dalam HIR serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Januari 2024 Nomor 394/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Rabu tanggal 6 Maret 2024, oleh kami Haris Munandar, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Nelson Pasaribu, S.H.,M.H. dan Dr. Hj. Multining Dyah Ely Mariani, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai

Halaman 12 Putusan Nomor 229/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu Mohammad Najib, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nelson Pasaribu, S.H.,M.H.

Haris Munandar, S.H.,M.H.

Dr. Hj. Multining Dyah Ely Mariani, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Mohammad Najib, S.H.,M.H.

Perincian biaya banding :

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Materai | : Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya Proses</u> | : <u>Rp130.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 13 Putusan Nomor 229/PDT/2024/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)