



PUTUSAN

Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HOTMARIANI SARAGIH, yang beralamat di Taman Wisma Asri Blok DD 2 No. 21 RT. 003 / RW. 023 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ALI HANIF, S.H., AGUS SUDJENI, S.H., adalah Advokat/Penasehat Hukum pada Law Office "Ali Hanif Difa & Partners", yang beralamat kantor di Jalan. KH. Nor Ali RT. 008 / RW. 005 No. 52 Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **SARIH**, beralamat di Jalan. Bambu Kuning RT. 001 / RW. 002, Kelurahan/Desa Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. **Ahli Waris Hj. MURTI binti DUL SERIN**, Yang diwakili oleh FATURROHMAN beralamat di Kp. Karang Kendal RT. 004 / RW. 008, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Oktober 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 Oktober 2020, dalam Register Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr; ...

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat telah diubah sebagai berikut:

ADAPAUN GUGATAN PERDATA PERBUATAN MELAWAN HUKUM INI DIAJUKAN DENGAN DASAR-DASAR SERTA ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT:

LATAR BELAKANG PERMASALAHAN



1. Awalnya sekitar bulan Januari Tahun 2019 Sdr. H. Matrodji datang ke rumah PENGGUGAT dengan tujuan menawarkan Tanah untuk dijual;
2. Kemudian PENGGUGAT menanyakan status Tanah dan H. Matrodji menunjukkan Surat-surat berupa 2 (dua) lembar Girik, yaitu Girik/C No. 699 dan Girik/C No. 509 dengan atas nama Dul Serin yang letak keseluruhannya sekarang dikenal dengan alamat Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta, dan Tanah yang dimaksud tersebut adalah Tanah Warisan dari **Hj. MURTI binti DUL SERIN**, dan Ahli Warisnya yang masih hidup adalah :
 - 2.1 Ny. ROJULAH;
 - 2.2 Ny. HOLILAH;
 - 2.3 Ny. HABIBAH;
 - 2.4 Ny. HARUMIYAH;
 - 2.5 Ny. HARIROH;
 - 2.6 Ny. SITI HALIMAH;
 - 2.7 **Tn. FATURROHMAN**;
3. Sekitar pada bulan Pebruari 2020 PENGGUGAT datang kelokasi Objek / Tanah yang ditawarkan kepada PENGGUGAT dengan tujuan untuk Chek Tanah tersebut yang berada dialamat sekarang yaitu Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta;
4. Setelah itu PENGGUGAT berminat untuk membelinya dan PENGGUGAT minta untuk ditemukan dengan Ahli Waris Hj. MURTI binti DUL SERIN (in casu TURUT TERGUGAT), dan sekitar bulan Maret 2020 Para TURUT TERGUGAT datang kerumah dengan negosiasi harga Tanah yang ditawarkan kepada PENGGUGAT tersebut, dan pada waktu itu belum ditemukan kesepakatan harga karena harga yang ditawarkan TURUT TERGUGAT masih terlalu tinggi;
5. Pada bulan April 2020 Para TURUT TERGUGAT datang kembali kerumah PENGGUGAT dengan tujuan untuk negosiasi harga lagi, dan pada waktu itu terjadi kesepakatan dengan harga permeter perseginya adalah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
6. Tanah TURUT TERGUGAT yang dijual kepada PENGGUGAT adalah dengan dasar 2 (dua) Girik/C, yaitu :
 - 6.1 Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi), yang terletak dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta, dahulu dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Mariyani;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Sampan Penyun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Kali Mati;
- Sebelah Barat : Tanah milik Kurniadi Somali;

Sekarang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Mariyani;
- Sebelah Timur : Tanah Penggugat (Girik/C 509);
- Sebelah Selatan : Tanggul Tambak;
- Sebelah Barat : Tanah milik Kurniadi Somali;

6.2 Girik/C No. 509, Blok 102, Kelas S.III dengan luas sekitar 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI - Jakarta, dahulu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Ireng Rejo;
- Sebelah Timur : jalan / Tanggul Banjir Kanal Timur;
- Sebelah Selatan : Kali Mati / Saluran Air;
- Sebelah Barat : Ahmad (Menggarap Tanah Dul Serin);

Sekarang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Ireng Rejo;
- Sebelah Timur : jalan / Tanggul Banjir Kanal Timur;
- Sebelah Selatan : Tanggul Tambak;
- Sebelah Barat : Tanah Penggugat (Girk/C 699);

7. Sehingga Tanah milik TURUT TERGUGAT yang dijual kepada PENGGUGAT kemudian dituangkan dalam Akta Pelepasan Hak Nomor : 18 tanggal 13 Mei 2019 adalah seluas sekitar **20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) dan 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi), sehingga total keseluruhannya sekitar 25.680 M2 (dua puluh lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi);**

Dan dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

Luas Tanah X Harga Permeter persegi

25.680 M2 X Rp. 150.000,-

= Rp. 3.852.000.000,- (tiga miliar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah rupiah).

8. Oleh karena itu PENGGUGAT telah membayar Tanah a quo kepada TURUT TERGUGAT dengan dituangkan kedalam Akta Pelepasan Hak Nomor : 18 tanggal 13 Mei 2019, maka Tanah milik TURUT TERGUGAT a quo berpindah alih haknya kepada PENGGUGAT, hal tersebut selaras dengan **Pasal 1458 Burgelijck Wetboek ("BW")** sebagai berikut :

"jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang



kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

Kemudian hal tersebut juga diatur dalam **Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 (“PP No. 10/1961”) Tentang Pendaftaran Tanah**, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, **harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria** (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

9. Bahwa sebelum dilakukan pembayaran peralihan hak atas Tanah a quo PENGUGAT mengetahui bahwa Tanah yang seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) dengan dasar Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III didalamnya terdapat gubuk yang dihuni oleh TERGUGAT, dan keterangan TURUT TERGUGAT bahwa yang menempati gubuk tersebut (in casu TERGUGAT) adalah orang yang dipercayai oleh TURUT TERGUGAT untuk menjaga Tanah tersebut;
10. Setelah PENGUGAT menemui TERGUGAT, PENGUGAT dikejutkan dengan jawaban TERGUGAT bahwa pemahaman TERGUGAT Tanah yang di jaga tersebut di klaim sebagai Tanah Garapan Milik TERGUGAT dengan luas sekitar 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) yang berada di tengah-tengah tanah Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III. Kemudian PENGUGAT menanyakan Surat-surat yang dimiliki oleh TERGUGAT, akan tetapi TERGUGAT tidak memiliki Surat apapun atas Tanah yang di klaim tersebut.

Bahwa Batas-batas Tanah yang di Klaim oleh TERGUGAT sebagai Tanah Garapan Miliknya yang berada di atas Tanah Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Girik/C No. 699 Blok 102, Persil 25 S.III milik PENGUGAT;
- Sebelah Timur : Tanah Girik/C No. 699 Blok 102, Persil 25 S.III milik PENGUGAT;
- Sebelah Selatan : Tanah Girik/C No. 699 Blok 102, Persil 25 S.III milik PENGUGAT;
- Sebelah Barat : Tanah Girik/C No. 699 Blok 102, Persil 25 S.III milik PENGUGAT.;



11. Kemudian PENGGUGAT bersama TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk berembuk mencari solusi atas status TERGUGAT yang mengeklaim punya garapan dan membangun gubug diatas Tanah a quo;
12. Setelah musyawarah antara PENGGUGAT, TERGUGAT, dan TURUT TERGUGAT bahwa pada intinya TERGUGAT meminta uang ganti rugi atas Tanah yang di jaganya tersebut (yang di klaim sebagai Garapan miliknya), dan atas kesepakatan antara PENGGUGAT, TERGUGAT, dan TURUT TERGUGAT maka PENGGUGAT yang dibebankan untuk memberikan uang ganti rugi atas Tanah yang di klaim sebagai Tanah Garapan TERGUGAT, karena anggapan TURUT TERGUGAT memberikan harga Tanah sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi adalah harga bersih dan tanggungan TERGUGAT di bebankan PENGGUGAT;
13. Oleh karena i'tikat baik PENGGUGAT untuk membantu TERGUGAT supaya mendapatkan tempat tinggal diluar Objek Tanah milik PENGGUGAT tersebut, dengan kesepakatan antara PENGGUGAT, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, maka **PENGGUGAT memberikan uang kerokhiman kepada TERGUGAT sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) Permeter Persegi**, sehingga dengan total rincian sebagai berikut :
Uang Kerokhiman X Luas Tanah
Rp. 20.000,- X 10.000 M2
= Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
14. Akan tetapi setelah PENGGUGAT memberikan pelunasan uang kerokhiman kepada TERGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) TERGUGAT tidak kunjung keluar / pindah dari Objek Tanah milik PENGGUGAT tersebut, dan PENGGUGAT sudah sering menegur agar TERGUGAT secepatnya keluar / meninggalkan Tanah tersebut akan tetapi sampai Gugatan ini diajukan TERGUGAT belum pindah dengan alasan Tanah milik PENGGUGAT belum dibangun dan TERGUGAT belum mendapatkan tempat lain;
15. Berdasarkan uraian di atas, maka jelas bahwa **TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menempati dan membangun Gubuk / Bedeng diatas Tanah milik PENGGUGAT dengan tanpa Hak, sehingga menyebabkan PENGGUGAT menderita kerugian baik secara materiil maupun immateriil.** Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut jelas merupakan perbuatan yang terqualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1365 Burgelijk Wetboek ("BW")**, sebagai berikut:

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.";



16. Mengingat Gugatan a quo didasarkan pada bukti-bukti yang sah, kuat, jelas dan autentik, yaitu berupa :

14.1 Girik/C No. 509, Blok 102 S.III dengan luas sekitar 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Dul Serin;

14.2 Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin; dan juga

14.3 Akta Pelepasan Hak Nomor : 18 tertanggal 13 Mei 2019.

Maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada bantahan, perlawanan (verzet), atau kasasi;

17. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, sebagai berikut:

"4. 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.

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.

g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.";

18. Berdasarkan uraian di atas, maka sudah selayaknya Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutuskan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada bantahan, perlawanan (verzet), atau kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa apabila TERGUGAT tidak memenuhi isi Putusan ini, maka dikenakan denda (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian / keterlambatan.

BERDASARKAN SELURUH URAIAN FAKTA HUKUM TERSEBUT DIATAS, MAKA PENGGUGAT MOHON AGAR YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI BERKENAN MENJATUHKAN PUTUSAN DENGAN AMAR (DIKTUM), SEBAGAI BERIKUT :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **sah dan berharga Akta Pelepasan Hak Nomor: 18 tertanggal 13 Mei 2019**, yang menjadi dasar atas hak kepemilikan PENGGUGAT terhadap tanah dengan Girik/C No. 509 Blok 102, Kelas S.III dengan luas sekitar 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Dul Serin dan Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin, yang keseluruhannya terletak dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta;
3. Menyatakan sah menurut Hukum Tanah berdasarkan Surat Girik/C No. 509 Blok 102 Kelas S.III dengan luas sekitar 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Dul Serin dan Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin, yang letak keseluruhannya dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta, **Adalah sah Tanah milik PENGGUGAT;**
4. Menyatakan Tanah milik PENGGUGAT dengan berdasarkan Girik/C No. 509 Blok 102 Kelas S.III dengan luas sekitar 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Dul Serin dan Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin, yang letak keseluruhannya dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta **adalah tidak dalam keadaan sengketa;**
5. Menyatakan secara Hukum bahwa **TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menempati dan membangun Gubuk / Bedeng diatas Tanah milik PENGGUGAT** yang terletak dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta dengan dasar Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT untuk meyerahkan, meninggalkan dan/atau mengkosongkan Tanah milik PENGUGAT tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan Alat Negara;
7. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian / keterlambatan, jika tidak memenuhi isi putusan ini;
8. Memerintahkan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT dan Pihak-Pihak lain sehubungan dengan Perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini;
9. Menyatakan Keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan (verzet), Banding, maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara a quo.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Kuasa Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 17 November 2020, tanggal 1 Desember 2020 dan tanggal 8 Desember 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap sebagian bidang tanah Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III, yang letak keseluruhannya dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara ini diputus tanpa hadirnya Tergugat karena Tergugat tidak pernah hadir, tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena disamping kepentingan Penggugat, kepentingan Tergugat harus pula diperhatikan (audi et alteram partem), sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dipertimbangkan



berdasarkan bukti-bukti yang sah serta apakah gugatan tersebut beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan dalil Gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Saksi Samsudin bin Yahya dan 2. Saksi Suryadi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dalam gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum angka 1 gugatan Penggugat, perihal mohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikabulkan atau tidaknya petitum ini tergantung dari pembuktian petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 gugatan Penggugat, perihal menyatakan sah dan berharga Akta Pelepasan Hak Nomor: 18 tertanggal 13 Mei 2019, yang menjadi dasar atas hak kepemilikan PENGGUGAT terhadap tanah dengan Girik/C No. 509 Blok 102, Kelas S.III dengan luas sekitar 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Dul Serin dan Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin, yang keseluruhannya terletak dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta;

Menimbang, bahwa pelepasan hak atas tanah meliputi beberapa aspek, diantaranya, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal. Adapun pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut;

Menimbang, bahwa, masing-masing aspek pelepasan hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas memiliki bentuk Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT), dengan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. apakah harus dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau dibuat dalam bentuk akta notaris atau juga disaksikan oleh Camat setempat maupun disaksikan oleh saksi-saksi lain, Namun secara umum, SPPHT harus dibuat dengan disaksikan oleh pihak lain, baik itu disaksikan oleh pejabat yang berwenang maupun notaris.



Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan dipersidangan dari bukti P-3 berupa Akta Pelepasan Hak dan keterangan saksi Samsudin, diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah mengantar semua ahli waris Hj. Murti ke rumah Ibu Saragih (Penggugat) untuk menerima pembayaran ;
- Bahwa setelah ahli waris menerima pembayaran dari Ibu Saragih, kemudian Saksi Samsudin mengantar rombongan Ahli Waris ke Kantor Notaris Suparno di Jalan Raya Alternatif Cibubur – Cileungsi, Bogor;
- Bahwa Bukti P-3 yang berupa Akta Pelepasan Hak Nomor 18, yang buat pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2019, dihadapan Notaris Suparno, S.H., M.Kn., pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa segenap ahli waris dari Almarhum Hajjah Murti binti Dulserin, yang bernama 1) Nyonya Rojulah, 2) Nyonya Holilah, 3) Nyonya Habibah, 4) Nyonya Harumyah, 5) Nyonya Hariroh, 6) Nyonya Siti Halimah dan 7) Tuan Faturrohman, melepaskan segala hak atas sebidang tanah seluas lebih kurang 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) yang diuraikan dalam Girik Milik Adat C.699, Blok 102, Persil 25, S.III, tertanggal 14 Agustus 1973, dan sebidang tanah seluas 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) dalam Giirik Milik Adat C. 509, Blok 102, D.III, tertanggal 14 Agustus 1973, kepada Nyonya Hotmariansari Saragih (Penggugat);
 - Bahwa pelepasan tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Ganti Rugi sebesar Rp. 150.000,-/M2 (seratus lima puluh ribu rupiah permeter persegi) kali luas tanah lebih kurang 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi), bahwa dari perhitungan angka tersebut dibayar lunas sebesar Rp. 852.000.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta rupiah) dan Rp. 150.000,-/M2 (seratus lima puluh ribu rupiah permeter persegi) kali luas tanah lebih kurang 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) bahwa dari perhitungan angka tersebut dibayar lunas sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan uraian pertimbangan diatas, dalam hubungannya dengan Pelepasan Hak atas Tanah dalam aspek untuk pembaharuan hak atau perubahan hak, telah dibuat dihadapan Notaris dengan pembayaran ganti rugi sejumlah uang, berdasarkan kesepakatan musyawarah para pihak, maka sah menurut hukum, dengan demikian perihal petitum angka 2, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 gugatan Penggugat, perihal sah menurut Hukum Tanah berdasarkan Surat Girik/C No. 509 Blok 102 Kelas S.III dengan luas sekitar 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Dul Serin dan Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin, yang letak keseluruhannya dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta, Adalah sah Tanah milik PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa apakah tanah tersebut adalah sah tanah milik Penggugat?, majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan telah dibuatnya akta pelepasan hak atas tanah tersebut, tidak secara otomatis menjadikan kedudukan si pemberi ganti kerugian, kemudian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah yang dikuasai negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.

Menimbang, bahwa untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 PP 24/1997 yang menentukan:

(1). Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Menimbang, bahwa pentingnya dilakukan pendaftaran tanah untuk pengurusan sertipikat tanah adalah agar jika terjadi sengketa, pemilik tanah mempunyai dasar kepemilikan yang kuat. Apabila kepemilikan atas tanah tersebut tidak dapat didukung dengan bukti-bukti yang kuat, tanah tersebut dapat saja didaftarkan oleh orang lain yang menguasai secara fisik tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan memenuhi syarat dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997:

- a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr



masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Menimbang, bahwa setelah berlakunya UUPA dan PP No 10 Tahun 1961 yang sudah diroboh menjadi PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui hanyalah sertifikat hak atas tanah sehingga girik tidak lagi diakui sebagai bukti hak atas kepemilikan atas tanah ; Girik hanyalah keterangan objek tanah, bahwa pemegang Girik memiliki kuasa untuk menguasai tanah dan merupakan pembayar pajak atas girik tersebut ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyebutkan diantara :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 3 Februari 1960 No. 34/K/Sip/1960, yang menyatakan: "Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 19 April 1990 No. 3176 K/Pdt/1988, yang menyatakan: "Sebidang tanah yang sudah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan begitu saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedang surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Maret 1971 No. 767 K/Sip/1970, yang menyatakan: "Surat keterangan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan, karena sering terjadi bahwa pada surat keterangan pajak masih tercantum nama pemilik tanah yang lama padahal tanahnya sudah menjadi milik orang lain".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 20 Desember 1993 No. 234 K/Pdt/1992, yang menyatakan : "Bahwa buku letter C bukan merupakan bukti hak milik, akan tetapi hanya kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya.

Menimbang, bahwa surat/akta Nomor 18 yang dibuat oleh Notaris seperti yang Penggugat sampaikan sebagai alat bukti (P-3) dalam perkara ini belum dapat menjadi pembuktian yang kuat untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan uraian pertimbangan diatas, perihal petitum angka 3, tidak beralasan hukum, dengan demikian sudah seharusnya untuk ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, perihal menyatakan Tanah milik PENGUGAT dengan berdasarkan Girik/C No. 509 Blok 102 Kelas S.III dengan luas sekitar 5.680 M2 (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Dul Serin dan Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin, yang letak keseluruhannya dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta adalah tidak dalam keadaan sengketa, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa apa itu sengketa tanah? Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 11 Tahun 2016, sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Secara singkat, masyarakat umumnya mengenal sengketa tanah merupakan permasalahan kepemilikan antar dua pihak, yang umumnya terjadi karena kedua pihak mengklaim kepemilikan atas suatu tanah.

Menimbang, bahwa penyebab adanya sengketa tanah ini sangat beraneka ragam, dapat terjadi karena adanya proses sertifikasi tanah yang kurang jelas, adanya kelalaian administrasi pada tanah tersebut, sehingga mudah diklaim oleh pihak lain, dan kelalaian lain yang menyebabkan terjadinya tidak tertib administrasi. Untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah ini, dapat ditempuh secara non litigasi dengan melakukan pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat ataupun website Kementerian, untuk selanjutnya, pengaduan yang masuk akan disampaikan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kementerian dan berkasnya diteruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Menimbang, bahwa isi dari pengaduan memuat identitas pengadu, fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung berupa bukti terkait pengaduan. Menyertakan uraian singkat dari kasus yang diadukan, apabila berkas telah memenuhi syarat, pihak pengadu akan mendapat tanda penerimaan pengaduan namun apabila berkas tidak memenuhi, maka akan dikembalikan dengan pemberitahuan secara tertulis.

Menimbang, bahwa selanjutnya berkas diperiksa oleh petugas pemeriksaan berkas dan bila memenuhi syarat akan menyampaikan berkas tersebut pada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara di Kantor Pertanahan. Selanjutnya Pejabat yang bertanggungjawab akan mengadministrasikan pengaduan yang dimaksud ke dalam register penerimaan pengaduan. Setelah itu pejabat melakukan pengumpulan data, validasi dan keterangan saksi. Setelah kegiatan itu maka

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr



analisis dilakukan untuk menentukan kewenangan pengaduan berupa kewenangan kementerian atau bukan.

Menimbang, bahwa apabila sesuai kewenangan kementerian maka hasilnya akan dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, namun bila di luar kewenangan kementerian berdasarkan beberapa ketentuan, maka akan diberi penjelasan tertulis pada pihak pengadu, dan kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa atau konflik melalui mediasi.

Menimbang, bahwa untuk Surat Keterangan Tidak Sengketa yang menerbitkan adalah Kepala Desa atau Lurah setempat, dalam surat keterangan tidak sengketa tersebut, mencantumkan tanda tangan saksi-saksi yang dapat dipercaya. Saksi-saksi tersebut adalah pejabat Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) setempat. Oleh karena mereka adalah kalangan tokoh masyarakat yang mengetahui sejarah penguasaan tanah yang dimohonkan. Namun, jika suatu tempat tidak terdapat RT dan RW seperti beberapa daerah, saksi bisa didapat dari tokoh adat setempat.

Menimbang, bahwa selain secara non litigasi, dapat pula secara litigasi dengan mengajukan gugatan ke lembaga peradilan;

Menimbang, bahwa, gugatan ini nyata-nyata telah terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat, terhadap obyek sengketa, dalam dalil gugatan Penggugat, Tergugat merasa mempunyai hak untuk mengelola/menggarap dari sebagian tanah obyek sengketa, karena diberi kepercayaan oleh Turut Tergugat untuk menjaga tanah tersebut, tanpa memiliki surat apun atas tanah yang diklaim tersebut;

Menimbang, bahwa batas-batas Tanah yang di Klaim oleh Tergugat sebagai Tanah Garapan Miliknya yang berada di atas Tanah Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Girik/C No. 699 Blok 102, Persil 25 S.III milik Penggugat;
- Sebelah Timur : Tanah Girik/C No. 699 Blok 102, Persil 25 S.III milik Penggugat;
- Sebelah Selatan : Tanah Girik/C No. 699 Blok 102, Persil 25 S.III milik Penggugat;
- Sebelah Barat : Tanah Girik/C No. 699 Blok 102, Persil 25 S.III milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil musyawarah antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat serta i'tikat baik Penggugat, tercapai kesepakatan, maka Penggugat memberikan uang kerokhiman kepada Tergugat sebesar Rp. 200.000.000,-- (dua ratus juta rupiah), untuk membantu Tergugat mendapatkan tempat tinggal diluar obyek tanah sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada saat dilaksanakan pemeriksaan setempat, hadir Tergugat, yang menerangkan telah menerima uang kerokhiman, serta sanggup untuk keluar dari obyek tanah sengketa dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas serta oleh karena perkara ini, belum berkuat hukum tetap, sehingga obyek sengketa masih dalam sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, maka petitum angka 4 ini tidak beralasan hukum, dengan demikian sudah seharusnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5, perihal menyatakan secara Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menempati dan membangun Gubuk / Bedeng diatas Tanah milik Penggugat yang terletak dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta dengan dasar Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menentukan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.

1). Unsur ada perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum, pengertian melanggar hukum dahulu ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang). Namun sejak tahun 1919, adanya putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

- Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.



- Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata);
- Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Samsudin, saksi Suryadi dan Bukti P-3, Penggugat telah memberikan ganti rugi kepada turut Tergugat, untuk pelepasan hak atas obyek sengketa (tanah Girik Nomor 699 dan Girik nomor 509), yang dituangkan ke dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 18 tanggal 13 Mei 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Soeparno;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Syamsudin dan saksi Suryadi, Tergugat masih menguasai dan menggarap sebagian obyek sengketa, yaitu seluas 10.000M2 yang letaknya di tengah-tengah tanah yang luasnya 20.000M2;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Suryadi, Tergugat hanya mendapat amanat dari Ibu Hj. Murti untuk mengurus tanah tersebut, dan apabila ada hasil dari tanah tersebut, nanti dibagi dua;

Menimbang, bahwa pada tanggal 22 Januari 2021 telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, terdapat fakta Tergugat masih menguasai dan menggarap obyek sengketa, yang berupa tambak ikan serta mendirikan rumah gubuk/bedeng ditengah tambak ikan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, sejak tanggal 13 Mei 2019, hak penguasaan obyek sengketa telah beralih dari turut Tergugat kepada Penggugat, sehingga Tergugat tidak mempunyai hak lagi untuk menguasai dan menggarap obyek sengketa, namun Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan masih menguasai dan menggarap obyek sengketa, tanpa persetujuan dari Penggugat, maka dapat disimpulkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

2). Unsur adanya kesalahan

Menimbang, bahwa kesalahan ini ada 2 (dua), kesalahan karena kesengajaan atau kesalahan karena kealpaan. Pertama kesalahan karena



kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedang, yang kedua kesalahan karena kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian, adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (*gila*);

Menimbang, bahwa setelah Penggugat memberikan uang kerokhiman kepada Tergugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), Tergugat tidak kunjung keluar / pindah dari Objek sengketa tersebut, dan Penggugat sudah sering menegur, supaya Tergugat secepatnya keluar / meninggalkan obyek sengketa tersebut akan tetapi sampai Gugatan ini diajukan Tergugat belum pindah dengan alasan Tanah milik Penggugat belum dibangun dan Tergugat belum mendapatkan tempat lain;

Menimbang, bahwa pada waktu dilakukan pemeriksaan setempat, Tergugat hadir memberikan keterangan, bahwa Tergugat mengakui sudah pernah diberi uang kerokhiman tersebut oleh Penggugat, bahwa Tergugat menempati obyek sengketa karena dahulu disuruh oleh orang tua turut Tergugat untuk merawat dan menggarap saja, bahwa Tergugat mengakui obyek sengketa yang dikuasai adalah tanah Penggugat, hasil pembelian dari Faturrahman (Turut Tergugat), bahwa Tergugat akan segera keluar dari obyek sengketa tersebut dengan minta waktu 2 (dua) bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Tergugat telah dengan kesengajaan menguasai dan menggarap obyek sengketa tersebut, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah dengan sadar melakukan kesalahan;

3). Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Menimbang, bahwa maksud dari adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Suryadi dan pemeriksaan setempat tanggal 22 Januari 2021, tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan di pengadilan negeri Jakarta Utara dengan nomor 600/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr, masih menggarap dengan menanam ikan serta membangun gubuk/bedeng yang ditempati bersama keluarganya di obyek sengketa, akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa;

4). Unsur adanya kerugian



Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan diatas, penggugat menderita kerugian dengan tidak bisa menguasai serta menikmati dari obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, perihal petitum angka 5 beralasan hukum, dengan demikian sudah seharusnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6, perihal menghukum Tergugat untuk meyerahkan, meninggalkan dan/atau mengkosongkan Tanah milik Penggugat tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan Alat Negara, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pada uraian pertimbangan perihal petitum angka 5, secara mutatis mutandis, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum ini beralasan hukum, dengan demikian sudah seharusnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7, perihal menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian / keterlambatan, jika tidak memenuhi isi putusan ini, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606a dan 606b Rechtsverordering (RV), yang dimaksud dengan uang paksa atau dwangsom adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seorang berdasarkan putusan hakim jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut. Hakim menjatuhkan putusan demikian berdasarkan permohonan salah satu pihak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa pembayaran dwangsom hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang. Meski HIR dan RGB tidak mengatur, tetapi karena uang paksa ini penting bagi penggugat untuk memaksa Tergugat melaksanakan putusan, maka karenanya tuntutan itu patut dikabulkan sepanjang diminta oleh penggugat;

Menimbang, bahwa dwangsom sebagai hukuman yang dikenakan pada Tegugat hanya dapat dikenakan apabila hukuman bukan pembayaran sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa pihak yang dikalahkan, dihukum untuk membayar sejumlah uang paksa selama ia belum memenuhi isi putusan, sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka petitum angka 7 beralasan hukum, dengan demikian sudah seharusnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8, perihal memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat dan Pihak-Pihak lain sehubungan dengan Perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim

Menimbang, bahwa oleh karena beberapa petitum gugatan penggugat telah dikabulkan, dengan demikian Tergugat dan turut Tergugat serta pihak lain harus tunduk terhadap isi putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9, perihal menyatakan Keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan (verzet), Banding, maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa permintaan putusan serta merta dalam suatu gugatan adalah hak penggugat. Artinya, setiap orang yang mengajukan gugatan dipengadilan berhak untuk meminta kepada majelis hakim agar permintaan putusan serta merta-nya (uitvoerbaar bij voorraad) dapat dikabulkan. Namun, apakah permintaan tersebut akan dikabulkan atau tidak, tergantung pada hakim yang memutus hal tersebut nantinya.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui bagaimana tata cara agar putusan serta merta tersebut dapat dikabulkan, maka perlu memperhatikan :

SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisional, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisional.

Dalam Poin 6 dan 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 disebutkan beberapa hal-hal yang perlu diperhatikan ketika ingin melaksanakan putusan serta merta tersebut, yaitu :

- Apabila Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama agar Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dilaksanakan, maka permohonan tersebut beserta berkas perkara selengkapya dikirim ke Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama disertai pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama yang bersangkutan.
- Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Adanya pemberian jaminan tersebut dikuatkan dalam SEMA No. 4 Tahun 2001 yang menyebutkan: Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr

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

(Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama" Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

Lebih lanjut apabila Majelis akan mengabulkan permohonan serta merta harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

Dengan demikian, apabila putusan serta merta tersebut ingin dikabulkan dan dilaksanakan, maka Penggugat berkewajiban memberikan jaminan yang menutupi nilai barang atau objek perselisihan dengan jumlah yang cukup untuk menutup kerugian yang mungkin diterima oleh tergugat apabila dikemudian hari ternyata putusan serta merta tersebut dianulir oleh putusan pengadilan yang lebih tinggi.

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan persidangan, Penggugat tidak menindaklanjuti dengan memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, supaya tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama", sebagai kewajiban Penggugat, sehingga petitum ini tidak beralasan hukum, dengan demikian sudah seharusnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir, dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah Akta Pelepasan Hak Nomor 18 tanggal 13 Mei 2019 yang menjadi dasar atas hak kepemilikan/penguasaan Penggugat terhadap tanah dengan Girik/C No. 509 Blok 102, Kelas S.III dengan luas sekitar 5.680 M2

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Dul Serin dan Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin, yang keseluruhannya terletak dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menempti dan membangun Gubuk/Bedeng diatas Tanah obyek sengketa yang terletak dikenal dengan alamat sekarang Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI-Jakarta dengan dasar Girik/C No. 699, Blok 102, Persil 25 S.III dengan luas sekitar 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Dul Serin;
5. Menghukum Tergugat untuk meyerahkan, meninggalkan dan/atau mengkosongkan Tanah obyek sengketa tersebut, tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan Alat Negara;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 5.000.000,-- (lima juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian/keterlambatan, jika tidak memenuhi isi putusan ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat dan Pihak-Pihak lain sehubungan dengan Perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.887.000,-- (satu juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu);
9. Menolak gugatan Peggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 17 Februari 2021, oleh kami, Rudi Fakhruddin Abbas, S.H., sebagai Hakim Ketua, Tumpunuli Marbun, S.H., M.H., dan Tiares Sirait, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr, tanggal 26 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Asih Noviasari, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Peggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Tumpunuli Marbun, S.H., M.H.

Rudi Fakhruddin Abbas, S.H.

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Nomor 600/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tiares Sirait, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Asih Noviasari, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. PNBP	Rp.	30.000,--
2. ATK	Rp.	75.000,--
3. Panggilan	Rp.	700.000,--
4. PNBP Panggilan P	Rp.	-----
5. PNBP Panggilan T	Rp.	20.000,--
6. Penggandaan Berkas	Rp.	18.000,--
7. Sita Jaminan	Rp.	-----
8. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,--
9. PNBP PS	Rp.	10.000,--
10. Redaksi	Rp.	10.000,--
11. Meterai	Rp.	<u>24.000,--</u>
Jumlah	Rp.	1.887.000,--

(Satu juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah)