



PUTUSAN¹⁾

Nomor 192/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:

MASLAH HAYATI, NIK 31.72.04.571056.0001, Tempat/Tgl. Lahir: Pemalang, 17 Oktober 1956, Usia 67 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal Komp. Deperla Blok. C Nomor: 12, RT. 006/RW. 014, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andhika Sanjaya, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "MARSAL & CO. LAW FIRM" yang beralamat di Gedung Graha Krama Yudha/4th Floor, Unit B, Jalan Warung Jati Barat No. 43, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12760, berdasarkan Kuasa Khusus Nomor: 15-I/SK-G/MARSAL-SA/III-2023/JKT.U tertanggal 15 Maret 2023, sebagai **Penggugat**;

I a w a n :

- 1. KASMUI**, NIK 31.72.04.170363.0003, Tempat/Tgl. Lahir, Pemalang, 17 Maret 1963, Usia 60 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal Jalan Kebantenan V Nomor: 17, Rt. 005/Rw. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada Maulana, NIK: 317204.160278.0005, Alamat: Jl. Kebantenan V RT. 005, RW. 06 No. 17, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Adm. Jakarta Utara, berdasarkan Surat Izin Beracara Secara Insidentil Nomor: 06/P.H.K.I/VII/2023/PN Jkt.Utr, tanggal 24 Juli 2023, sebagai **Tergugat I**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **NURUL WARDHA**, NIK 31.72.04.490970.0003, Tempat/Tgl. Lahir, Jakarta, 05 Oktober 1970, Usia 53 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Guru TK, Tempat Tinggal Jalan Kebantenan V Nomor: 17, RT. 005/RW. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagai **Tergugat II**;

3. **ANDRIANTO**, NIK 32.71.04.140979.0025, Tempat/Tgl. Lahir, Bogor, 14 September 1979, Usia 44 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Pancasan, RT. 002/RW. 012, Kelurahan Pasirjaya, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 Maret 2023 dengan Nomor Register 192/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. FAKTA HUKUM

1. Bahwa pada tanggal 23 bulan Juni tahun 2021 telah meninggal dunia seorang lelaki bernama **AMAT EFFENDI** berusia 70 (tujuh puluh) tahun, berdasarkan **Akta Kematian** Nomor: **3172-KM-14122021-0025** tertanggal 14 Desember 2021, dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Jakarta Utara, selanjutnya disebut **Almarhum**;

2. Bahwa semasa hidupnya **Almarhum meninggalkan 3** (tiga) orang Ahli Waris sebagai berikut;

2.1. **MASLAH HAYATI (Istri)**, berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor: **94/94/I/1973**, dikeluarkan Kantor Urusan Agama (**KUA**) Grogol Petamburan;

2.2. **DEWI YUNIAWATI EFFENDI (Anak Perempuan)**, Lahir di Jakarta pada tanggal 19 Juni 1983, berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: **3172-LT-03012023-0076**, dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Jakarta Utara;

Halaman 2 dari 29 Putusan Nomor 192/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- 2.3. **SOLIHATI EFFENDI (Anak Perempuan)**, Lahir di Jakarta pada tanggal 09 Desember 1986, berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: **11.471/JU/1986**, dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Jakarta Utara;
3. Bahwa selain meninggalkan Ahli Waris, **Almarhum** juga meninggalkan harta peninggalan berupa tanah beserta bangunan rumah seluas **74 M²** (tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kebantenan V Nomor: 17, Rt. 005/Rw. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota **JAKARTA**, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: **02318** atas nama **AMAT EFFENDI**, tertanggal 28 Desember 2018 dengan batas-batas sebagai berikut:
- 3.1. Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Ny Supiyah Ragim ;
- 3.2. Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Pak Said ;
- 3.3. Sebelah Timur berbatasan dengan Masjid Nurul Mu'min ;
- 3.4. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan ;
- Untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa** ;
4. Bahwa **Penggugat** adalah Istri **Almarhum**, sedangkan **Tergugat I** adalah Adik Kandung **Penggugat** dan **Tergugat II** adalah Adik Ipar **Penggugat**, sejak **Tergugat I** lulus Sekolah Menengah Pertama (**SMP**) sudah mengikuti dan tinggal bersama dengan **Penggugat** serta **Almarhum** di Jalan Kebantenan V Nomor: 15, Rt. 005/Rw. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, setelah menikah **Tergugat I** bersama **Tergugat II** tinggal disewakan kontrakan tidak jauh dari kediaman **Penggugat** dan **Almarhum**, karena merasa kasihan kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang tinggal di kontrakan kecil dengan 3 (tiga) orang anak, pada tahun **2002** **Penggugat** dengan **Almarhum** mengizinkan **Tergugat I** dan **Tergugat II** menempati **Obyek Sengketa**, dengan catatan apabila sewaktu-waktu rumah tersebut akan digunakan, maka **Tergugat I** serta **Tergugat II** harus meninggalkan **Obyek Sengketa**;
5. Bahwa akibat *Pandemi Covid 19*, kehidupan finansial **Penggugat** dengan **Almarhum** mengalami kesulitan, dengan maksud untuk memulihkan finansial keluarga antara **Almarhum** dan **Penggugat** sepakat untuk menjaminkan Sertipikat **Obyek Sengketa**, kemudian **Penggugat** membuat **Surat Pernyataan dan Persetujuan** tertanggal



- 19 November 2020 untuk mengizinkan **Almarhum** menjaminkan Sertipikat **Obyek Sengketa**;
6. Bahwa atas dasar **Surat Pernyataan dan Persetujuan** dari **Penggugat** pada tanggal **30 Desember 2020**, **Almarhum** mengagunkan Sertipikat **Obyek Sengketa** kepada **Tergugat III** yaitu rekan **Almarhum**, kemudian antara **Almarhum** dengan **Tergugat III** secara bersama-sama membuat **Surat Perjanjian Kesepakatan Jual Beli** dengan Nilai Jual sejumlah **Rp 30.000.000,-** (tiga puluh juta rupiah), dan memuat **Klausal Pembelian Kembali** sebesar **Rp 40.000.000,-** (empat puluh juta rupiah), disaksikan oleh **2** (dua) orang saksi yang masing-masing bernama **YAYAT SUPRIATNA** dan **DEDEN KHOBIR**;
7. Bahwa setelah mendengar kabar **Almarhum** telah meninggal dunia, **Tergugat III** menghubungi **Penggugat** membahas tentang menebus kembali Sertipikat yang saat ini dipegang oleh **Tergugat III** senilai **Rp 40.000.000,-** (empat puluh juta rupiah), karena **Penggugat** belum memiliki biaya untuk mengambil Sertipikat tersebut, **Penggugat** meminta waktu kepada **Tergugat III** sampai uang tersebut terkumpul dan akan menghubungi kembali **Tergugat III**;
8. Bahwa dengan meninggalnya **Almarhum** membuat perekonomian **Penggugat** sangat mengalami kesusahan, ditambah hutang-hutang **Almarhum** yang belum terselesaikan menjadi tanggung jawab **Penggugat**, dengan tujuan untuk meringankan hutang-hutang **Almarhum**, **Penggugat** mencoba menawarkan **Obyek Sengketa** kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II**, akan tetapi **Tergugat I** dan **Tergugat II** mengklaim **Obyek Sengketa** sudah dibeli dari **Almarhum** sejak tahun 2007;

**ALMARHUM SEMASA HIDUPNYA TIDAK PERNAH MENJUAL
OBYEK SENGKETA KEPADA SIAPAPUN**

9. Bahwa pada tanggal **19 September 2022**, **Penggugat** berkonsultasi dengan Penasihat Hukum untuk penyelesaian permasalahan **Penggugat**, karena antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** terjalin ikatan persaudaraan, Penasihat Hukum berpendapat untuk menyelesaikan secara Kekeluargaan, kemudian pada tanggal **21 September 2022** dan **22 September 2022** diadakan Musyawarah antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II** bertempat di kediaman **Penggugat** di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebantenan V Nomor: 15, Rt. 005/Rw. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, akan tetapi antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak ada titik temu dalam penyelesaian permasalahan tersebut;

TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TETAP TEGUH DENGAN KEYAKINAN TELAH MEMBELI OBYEK SENGKETA PADA TAHUN 2007 TANPA ADA DASAR ALAS HAK YANG JELAS

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

10. Bahwa beberapa hari kemudian dengan berusaha beritikad baik, **Penggugat** mencoba mendatangi kembali **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk menyelesaikan permasalahan secara Kekeluargaan, namun penerimaan **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak manusiawi tanpa memandang **Penggugat** sebagai Kakak Kandung dengan mengusir **Penggugat** secara kasar dari tempat **Obyek Sengketa**;

SECARA LISAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II MENYATAKAN TELAH MEMILIKI SERTIPIKAT OBYEK SENGKETA

11. Bahwa untuk memastikan **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah memiliki Sertipikat **Obyek Sengketa**, **Penggugat** menghubungi **Tergugat III** dan diungkapkan oleh **Tergugat III** bahwa benar **Tergugat I** dengan **Tergugat II** telah mengambil Sertipikat **Obyek Sengketa**, atas dasar pengakuan secara lisan telah mendapat persetujuan dari **Penggugat** untuk mengambil Sertipikat **Obyek Sengketa**;

TERGUGAT I DAN TERGUGAT II BERDALIH / BERBOHONG TELAH MENDAPAT PERSETUJUAN DARI PENGGUGAT UNTUK MENGAMBIL SERTIPIKAT OBYEK SENGKETA

12. Bahwa sebelum Gugatan ini diajukan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, **Penggugat** telah mengirimkan Teguran (**somasi**) pertama tertanggal **23 September 2022** dan Teguran (**somasi**) kedua tertanggal **28 September 2022** kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II**, untuk segera mengosongkan **Obyek**

Halaman 5 dari 29 Putusan Nomor 192/Pdt.G/2023/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)



Sengketa karena menguasai/menempati tanpa alas hak yang jelas dan tanpa dasar kepemilikan yang sah, namun sampai saat ini **Tergugat I** maupun **Tergugat II** tidak menghiraukan ataupun memberikan respon yang positif kepada **Penggugat**;

**SECARA LISAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II MENANTANG
PENGGUGAT UNTUK MENEMPUH JALUR HUKUM PIDANA
MAUPUN HUKUM PERDATA**

III. DASAR HUKUM GUGATAN

- 13.** Bahwa **Penggugat** adalah Istri **Almarhum** berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor : **94/94/I/1973** yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama (**KUA**) Grogol Petamburan, berdasarkan **YURISPRUDENSI Nomor : 2490 K/Pdt/2015** yang menyatakan "*Bahwa gugatan tentang harta warisan tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah terwakili secara hukum*";
Selanjutnya berdasarkan **YURISPRUDENSI Nomor: 2/Yur/Pdt/2018** yang menyatakan "*Tuntutan tentang pengembalian harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak diharuskan untuk diajukan oleh semua ahli waris*";
- 14.** Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : **02318** atas nama **AMAT EFFENDI** tertanggal 28 Desember 2018 telah sah menurut hukum, berdasarkan **Pasal 31 ayat (1) PERATURAN PEMERINTAH PEMERINTAH Nomor: 24 Tahun 1997** yang menyatakan "*Sertifikat 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*";
- 15.** Bahwa atas tindakan dan **perbuatan Tergugat I dengan Tergugat II** terbukti secara sengaja, tanpa alas hak yang jelas dan tanpa dasar kepemilikan yang sah telah menguasai/menempati **Obyek Sengketa**, serta **Tergugat I dengan Tergugat II** telah terbukti secara sengaja menyimpan Sertipikat **Obyek Sengketa** atas nama **Almarhum**, selanjutnya atas perbuatan **Tergugat III** yang telah lalai menyerahkan



Sertipikat kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** tanpa seizin dari **Penggugat** sebagai Ahli Waris yang sah dari **Almarhum**, maka patut dan beralasan hukum perbuatan **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** tersebut adalah **Perbuatan Melawan Hukum (on recht matig daad)**, sesuai dengan ketentuan dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang menyatakan “*Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut*”; Berdasarkan ketentuan **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, maka suatu **Perbuatan Melawan Hukum** haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- **Adanya suatu perbuatan**

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (secara aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal ia berkewajiban untuk membantunya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari kontrak). Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “*causa yang diperbolehkan*” sebagai mana yang terdapat dalam kontrak. Karena **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** mensyaratkan adanya unsur kesalahan (**schuld**) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian;
- c. Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf seperti keadaan overmachtet, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

- **Adanya kerugian bagi korban**

Adanya kerugian (**schade**) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan **pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil maka kerugian



karena melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang;

- **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.**

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dan kerugian yang ditimbulkan juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada (dua) macam teori, yaitu hubungan factual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (**causation in fact**) hanya merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya ;

IV. KERUGIAN PENGUGAT

16. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** mendatangkan kerugian bagi **Penggugat** baik secara **Materiil** maupun **Immateriil**, karena hingga saat ini **Penggugat** tidak dapat menguasai dan memiliki serta memanfaatkan secara ekonomis **Obyek Sengketa**, kerugian **Penggugat** terhitung sejak **Tergugat I** dan **Tergugat II** mulai menempati **Obyek Sengketa** dari tahun **2002** sampai dengan tahun **2023**, maka adalah hal yang patut menurut hukum apabila **Penggugat** sebagai pihak yang dirugikan menuntut Ganti Rugi kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** serta **Tergugat III** secara tanggung renteng berjumlah **Rp 776.400.000,-** (tujuh ratus tujuh puluh enam juta empat ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

16.1. Kerugian Materiil:

- **Obyek Sengketa** berupa rumah seluas **74 M²** di Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota **JAKARTA**, kisaran harga sewa rumah sebesar **Rp 700.000,-** (tujuh ratus ribu) /bulan, dengan perhitungan:
 - Tahun **2002** sampai dengan tahun **2023 = 21 Tahun**
 - **Rp 700.000,-** (tujuh ratus ribu) X **21 tahun = Rp176.400.000,-** (seratus tujuh puluh enam juta empat ratus ribu rupiah)



- **Obyek Sengketa** sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: **02318**, harga jual Obyek **Sengketa** disesuaikan dengan harga sekarang yang didasarkan atas taksiran atau *Appraisal*, yang mana menurut harga **Obyek Sengketa** saat ini adalah **Rp 500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah);

16.2. Kerugian Immateriil:

Bahwa disamping **Penggugat** mengalami kerugian **Materiil** sebagaimana tersebut di atas, **Penggugat** juga mengalami kerugian **Immateriil** dengan adanya perkara ini, antara lain:

- **Penggugat** sering mengalami depresi memikirkan hutang-hutang **Almarhum** yang seharusnya terbantu apabila menjual **Obyek Sengketa**;
- Rasa malu dan rasa kecewa yang sangat mendalam atas perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah melakukan Penghinaan dengan mengusir **Penggugat** di tempat **Obyek Sengketa**;

Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III**, **Penggugat** menderita kerugian **Immateriil** yang besaran jumlahnya sangat relatif dan sangat subyektif, tetapi apabila dinilai dengan uang dapat **Penggugat** sampaikan yaitu sebesar **Rp 100.000.000,-** (seratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 1372 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang menyatakan :*“Tuntutan perdata tentang hal penghinaan diajukan untuk memperoleh penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik. Dalam menilai satu sama lain, hakim harus memperhatikan kasar atau tidaknya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan keadaan”*;

17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan atas perkara ini **Penggugat** mohon agar **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar **Rp 500.000,-** (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** tidak segera melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa apabila gugatan **Penggugat** ini dikabulkan maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III**.

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan tersebut diatas, **Penggugat** memohon agar **Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara / Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut;

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Penggugat** adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan rumah seluas **74 M²** (tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kebantenan V Nomor: 17, Rt. 005/Rw. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota **JAKARTA**, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: **02318** atas nama **AMAT EFFENDI**, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat Berbatasan Dengan Rumah Ny Supiyah Ragim;
 - Sebelah Utara Berbatasan Dengan Rumah Pak Said;
 - Sebelah Timur Berbatasan Dengan Masjid Nurul Mu'min;
 - Sebelah Selatan Berbatasan Dengan Jalan;
3. Menyatakan bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*on recht matig daad*) ;
4. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** untuk menyerahkan tanah beserta bangunan rumah seluas **74 M²** (tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kebantenan V Nomor: 17, Rt. 005/Rw. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota **JAKARTA**, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: **02318** atas nama **AMAT EFFENDI**, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat Berbatasan Dengan Rumah Ny Supiyah Ragim;
 - Sebelah Utara Berbatasan Dengan Rumah Pak Said;
 - Sebelah Timur Berbatasan Dengan Masjid Nurul Mu'min;
 - Sebelah Selatan Berbatasan Dengan Jalan;

Kepada **Penggugat** dalam keadaan kosong tanpa syarat dan tanpa adanya suatu beban apapun;



5. Memerintahkan kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: **02318** atas nama **AMAT EFFENDI** kepada **Penggugat** tanpa syarat dan tanpa adanya suatu beban apapun;
6. Menghukum **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada **Penggugat** sebesar **Rp 500.000,-** (lima ratus ribu rupiah) dihitung setiap hari apabila **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** terlambat melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila **Pengadilan Negeri Jakarta Utara / Majelis Hakim** yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya, Tergugat 1 menghadap Kuasa Insidentilnya, dan Tergugat 2 hadir sendiri, sedangkan Tergugat 3 tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Maret 2023, tanggal 15 Mei 2023 dan tanggal 29 Mei 2023, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Juli 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat 1 dan Tergugat 2 memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat 1.

I. ISI EKSEPSI:

Penggugat tidak memiliki wewenang untuk menggugat Gugatan yang diajukan telah kadaluwarsa.

II. ISI POKOK PERKARA:

Bahwa tergugat menolak secara tegas semua dali penggugat, kecuali yang secara tegas diakur olen Tergugat. Dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh penggugat adalah salah dan tidak sesuai dengan bukti-bukti sbb, sebagaimana alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pada tgl 13 april 2007, suami penggugat telah menjual rumah sengketa kepada tergugat dengan bukti kwitansi g disertai dengan tanda tanga suami penggugat (berupa DP);
2. Dari kekurangan pembayaran rumah sengketa, Kami telah membayar dengan cara dicicil dan itupun sudah melebihi harga rumah tersebut (menjunjung tinggi azas kekeluargaan pada saat itu)

Dari point 1 dan 2 Kami sudah siapkan semua buktinya.

Maka berdasarkan segala bukti yang telah dipaparkan diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Neger Jakarta Utara agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM ISI EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat;

DALAM ISI POKOK PERKARA:

- Menolak semua gugatan Penggugat atau minimalnya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima.

Jawaban Tergugat 2.

Sanggahan No 4:

Benar adanya tergugat 1 mengikuti Penggugat sejak SMP sampai bekerja. Tergugat juga membantu perekonomian Penggugat selama tinggal di rumah Penggugat. bahkan Tergugat 1 membantu dalam perbaikan rumah tingkatnya, tanpa pernah ada hitung-hitungan.

Setelah Tergugat 1 menikah, Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengontrak di rumah atas nama Ibrahim sejak tahun 2002. Lama kelamaan Bapak Ibrahim terlilit hutang dengan Alm. Bapak Amat Efendi dan akhirnya rumah tersebut menjadi milik Alm Bp Amat Efendi. Selama beberapa bulan kami mengontrak yang pada akhirnya beliau menyarankan untuk menjual tanah Tergugat 1 yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bekasi dengan alasan untuk membayar DP rumah yang kami tempati sekarang. beliau bilang "Kamu jangan tinggal jauh-jauh, jual saja tanah yang di Bekasi tukar dengan rumah ini". dan sisanya kami cicil. dan kami pun menyetujui keinginan alm dan Penggugat. Dan mengenai pernyataan bahwa kami harus meninggalkan rumah tersebut jika rumah itu dibutuhkan, kami tidak pernah menerima pernyataan tersebut untuk menandatangani pernyataan tersebut.

Sanggahan No 5:

Mengenai sertifikat rumah tersebut, Tergugat 1 yang mengurus dan membuatnya dengan biaya Tergugat sendiri. walaupun masih atas nama Alm. Amat Efendi, suatu saat Alm meminjam sertifikat itu dengan alasan ingin mengurus balik nama atas nama Tergugat 1, namun tidak pernah kunjung selesai. ternyata sertifikat yang dipinjam bukan untuk balik nama namun untuk di gadaikan ke orang lain.

Sanggahan No. 6:

Sampai Alm meninggal dunia, Tergugat 1 berusaha untuk mencari dimana sertifikat yang di gadai oleh Alm. Dan akhirnya dapat kami temukan. Kami menebusnya dengan harga 40 juta tanpa sepengetahuan Penggugat.

Sanggahan No 7:

Untuk point no 7 bahwa yang sebenarnya ceritanya tidak seperti itu, itu hanya memutar balikkan fakta alias bohong.

Sanggahan No 8:

Memang benar adanya bahwa kami Tergugat 1 dan Tergugat 2, menyatakan bahwa rumah itu sudah kami beli dari alm. sejak tahun 2007 dan kami beritikad baik bahwa kami akan melunasi kekurangan dari harga ruman itu, sesuai dengan NJOP tahun tersebut yaitu tahun 2007. tapi pihak ahli waris menginginkan sesuai dengan NJOP tahun 2023 dan kami pun tidak setuju.

Sanggahan No 10:

Tidak benar adanya bahwa kami pernah mengusir Penggugat pada saat itu, Penggugat kecewa karena Penggugat datang kerumah tergugat 1 untuk meminta uang cicilan. dan Tergugat tidak memenuhinya, padahal pada waktu musyawarah keluarga, pihak Penggugat tidak mau menerima tawaran Tergugat 1.

Sanggahan No 11:

Benar adanya bahwa Tergugat 1 telah menebus sertifikat seharga 40 juta tanpa sepengetahuan Penggugat, Apakah ini suatu kesalahan? Bahwa sertifikat yang sudah secara sah dimiliki Tergugat di tebus kembali, karena apabila tidak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tebus secepatnya sudah dipastikan bahwa Penggugat akan menggunakan sertifikat tersebut akan melakukan hal yang sama dengan cara menggadaikan nya kembali. Maka dari itu kami selaku Tergugat segera menebus untuk menyelamatkan sertifikat itu (karna pernah ada omongan dari sepenerima gadaian sertifikat bahwa sertifikat tersebut akan di pindah tangankan).

Perlu diketahui juga bahwa bukan hanya sertifikat rumah Tergugat yang di gadaikan tetapi rumah saudara kandung dari Penggugat dan Tergugat 1 di gadaikan pula dan belum diselesaikan sampai sekarang, dan Alm juga belum menyelesaikan hutang piutangnya dengan orang tua Tergugat 2 sejak tahun 2011 sebesar 25 juta, kurang baik apa, orang tua Tergugat 2 meminjamkan uang sebesar itu tanpa adanya hitam di atas putih kalau bukan karna rasa kekeluargaan yang tinggi.

Disaat kasus ini bergulir Penggugat berhasil menjual rumah nya dan melarikan diri tanpa melunaskan hutang piutangnya. Setelah Penggugat pindah datanglah 2 orang penagih hutang ke rumah Tergugat untuk menagih hutang-hutang Alm kurang lebih senilai 200 juta. Tergugat terkejut mendengar pernyataan itu karena, Alm menjaminkan rumah Tergugat sebagai jaminan hutang tersebut dan akhirnya si penagih hutang menyadari bahwa beliau sudah ditipu oleh Alm dengan surat-surat hibah yang palsu.

Dari pernyataan di atas sudah jelas bahwa Alm sering melakukan penipuan-penipuan terhadap orang-orang yang dipinjam uangnya. Dan salah satu korbannya adalah orang tua Tergugat 2.

Sanggahan No 12:

Kami sama sekali tidak ada maksud untuk menantang Penggugat, untuk menempuh jalur hukum. Kami tidak datang pada saat panggilan pertama dan kedua karna pada saat itu Tergugat 1 sedang kurang sehat dikarenakan darah tinggi nya kambuh, sedangkan Tergugat 2 sedang ada tugas yang tidak bisa di gantikan oleh orang lain karna seorang guru TK.

Sangat kami sayangkan, mengapa Penggugat diam seribu bahasa pada saat musyawarah keluarga, padahal Penggugat adalah saksi hidup selain dari Tergugat 1 dan 2. Dan Penggugat juga yang menyarankan untuk menjual tanah Tergugat 1 yang terletak di Bekasi, dan Penggugat pula yang menerima uang hasil jual tanah yang di Bekasi tersebut.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik, sebagaimana tercantum dalam berita acara, sedangkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak mengajukan duplik,;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti **P-1**, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3172045710560001 Atas nama Penggugat, yang menerangkan identitas Penggugat; [sesuai dengan aslinya]
2. Bukti **P-2**, fotokopi Salinan Surat Keterangan Pindah Nomor: SKPWN/3172/1703023/0039 yang di keluarkan SUDIN DUKCAPIL Jakarta Utara tertanggal 17 Maret 2023, yang menerangkan tempat tinggal Penggugat saat ini di KOMP. DEPERLA Blok. C Nomor: 12, Rt. 006/Rw. 014, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; [sesuai dengan aslinya]
3. Bukti **P-3**, fotokopi Salinan Buku Nikah dengan Kutipan Akta Nikah Nomor: 94/94/I/1973, dikeluarkan Kantor Urusan Agama (KUA) Grogol Petamburan tertanggal 20 Januari 1973, yang menerangkan Penggugat adalah istri sah secara resmi tercatat di Kantor Urusan Agama (KUA) Grogol Petamburan; [sesuai dengan aslinya]
4. Bukti **P-4**, fotokopi Akta Kematian Nomor: 3172-KM-14122021-0025 tertanggal 14 Desember 2021, dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Jakarta Utara, yang menerangkan Almarhum Amat Effendi telah meninggal pada tanggal 23 bulan Juni tahun 2021; [sesuai dengan aslinya]
5. Bukti **P-5**, fotokopi Surat Keterangan Waris tertanggal 03 Juni 2022 tercatat di kelurahan Semper Timur dengan Nomor : 886/1.755 tertanggal 15 Juni 2022, dan tercatat di Kecamatan Cilincing Nomor: 464/-071.561 tertanggal 17 Juni 2022, yang menerangkan Penggugat adalah salah satu ahli waris dari Almarhum Amat Effendi (Karena Tergugat I saat ini menjabat sebagai RT. 005 Surat Keterangan Waris yang Asli berada di Tergugat I tanpa alasan yang jelas tidak diserahkan ke Penggugat); [tidak diperlihatkan aslinya]
6. Bukti **P-6**, fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02318 atas nama AMAT EFFENDI, tertanggal 28 Desember 2018

Halaman 15 dari 29 Putusan Nomor 192/Pdt.G/2023/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)



terletak di Jalan Kebantenan V Nomor: 17, RT. 005/RW. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang menerangkan Obyek Sengketa telah bersertipikat dengan status Hak Guna Bangunan Nomor: 02318 atas nama Amat Effendi, tertanggal 28 Desember 2018. (Sertipikat Asli berada di Tergugat I dan Tergugat II); [tidak diperlihatkan aslinya]

7. Bukti **P-7**, fotokopi Surat Pernyataan & Persetujuan Penggugat tertanggal 19 November 2020, yang menerangkan persetujuan dari Penggugat kepada Almarhum Amat Effendi untuk menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02318; [tidak diperlihatkan aslinya]
8. Bukti **P-8** fotokopi Surat Perjanjian Kesepakatan Jual Beli antara Almarhum Amat Efendi dengan Andrianto (Tergugat III) tertanggal 30 Desember 2020, yang menerangkan Almarhum Amat Effendi menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02318 kepada Andrianto (Tergugat III) pada tanggal 30 Desember 2020 dengan Klausul Pembelian Kembali sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah); [tidak diperlihatkan aslinya]
9. Bukti **P-9** (Print Out Foto) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3271041409790025 Atas nama Andrianto (Tergugat III), yang menerangkan identitas Andrianto (Tergugat III) beralamat di Pancasan, RT. 002/RW. 012, Kelurahan Pasirjaya, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat; [tidak diperlihatkan aslinya]
10. Bukti **P-10** fotokopi Surat Somasi/Teguran Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 23 September 2022, yang menerangkan Penggugat sudah memberikan Teguran Pertama kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan hak milik Penggugat (Surat Somasi/Teguran Asli sudah diterima Tergugat I dan Tergugat II); [tidak diperlihatkan aslinya]
11. Bukti **P-11** fotokopi Surat Somasi/Teguran Terakhir kepada Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 28 September 2022, yang Teguran ke II atau terakhir kepada Tergugat I dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II untuk mengembalikan hak milik Penggugat (Surat Somasi/Terguran Asli sudah diterima Tergugat I dan Tergugat II); [tidak diperlihatkan aslinya]

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Rusli Salam, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Almarhum Amat Effendi;
- Bahwa saksi mengetahui Amat Effendi telah meninggal dunia pada tahun 2021;
- Bahwa saksi pernah bertemu 2 (dua) kali dengan Almarhum Amat Effendi untuk meminta tanda tangan di Akta Jual Beli antara Almarhum Amat Effendi dengan Tergugat I, akan tetapi Almarhum menolak dengan tegas karena tidak pernah menjual Obyek Sengketa kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi menyarankan pada Tergugat I untuk bertemu langsung dengan Almarhum Amat Effendi, tetapi Tergugat I menolak dengan alasan yang tidak jelas;
- Bahwa setelah Amat Effendi meninggal dunia Tergugat I meminta bantuan saksi untuk mencari tempat tinggal Tergugat III di Bogor, karena Tergugat I mengetahui dari Ahli Waris sertifikat Obyek Sengketa telah di gadaikan Almarhum ke Tergugat III;
- Bahwa saksi menyarankan Tergugat I untuk membawa salah satu Ahli Waris untuk menyaksikan saat pengambilan Sertifikat Obyek Sengketa di Tergugat III, akan tetapi Tergugat I mengatakan sudah dapat persetujuan dari Ahli Waris untuk mengambil Sertifikat Obyek Sengketa;
- Bahwa sekitar tahun 2021 Saksi membantu Tergugat I mencari tempat kediaman Tergugat III;
- Bahwa saat bertemu dengan Tergugat III, Tergugat III menunjukan Surat Perjanjian Kesepakatan Jual Beli antara Almarhum Amat Effendi dengan Tergugat III dengan nilai sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dengan Klausul Pembelian Kembali, dan

Halaman 17 dari 29 Putusan Nomor 192/Pdt.G/2023/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)



mengatakan yang berhak mengambil Sertipikat Obyek Sengketa adalah Ahli Waris;

- Bahwa Tergugat III beberapa kali menolak memberikan Sertipikat Obyek Sengketa karena Tergugat I bukan sebagai Ahli Waris Amat Effendi, akan tetapi Tergugat I mencoba meyakinkan Tergugat III untuk memberikan Sertipikat Obyek Sengketa karena Tergugat I sudah mendapatkan persetujuan dari semua Ahli Waris untuk mengambil Sertipikat Obyek Sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I bersedia membayarkan sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat III asalkan Sertipikat Obyek Sengketa dapat Tergugat I terima;
- Bahwa Tergugat I telah melakukan pembayaran pertama sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat III, dan berjanji sisanya akan dibayarkan sekita 2 bulan lagi;
- Bahwa tidak sampai 2 bulan Tergugat I tanpa sepengetahuan saksi, telah mengambil sertipikat Obyek Sengketa dari Tergugat III;
- Bahwa sampai saat ini Sertipikat Obyek Sengketa berada di Tergugat I;

2. Saksi Said Mardas, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Almarhum Amat Effendi dari tahun 1990-an;
- Bahwa Amat Effendi telah meninggal dunia pada tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat III;
- Bahwa tempat tinggal saksi berada di belakang atau di sebelah utara Obyek Sengketa;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Ketua RT. 005/RW. 006;
- Bahwa pemilik sebelumnya Obyek Sengketa yaitu Ny. Supiyah Ragim kemudian sekitar tahun 2000 di beli oleh almarhum Amat Effendi dan pada tahun 2002 di tempati oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II hanya menempati Obyek Sengketa atas ijin dari almarhum Amat Effendi dan Penggugat;
- Bahwa saksi menjelaskan selama tinggal di RT.005/RW.006 tidak pernah mendengar atau mengetahui Obyek Sengketa telah di jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh almarhum kepada siapa pun atau kepada Tergugat I dan Tergugat II;

- Bahwa Obyek Sengketa telah bersertipikat atas nama Amat Effendi;
- Bahwa saksi menerangkan saat ini Tergugat I menjabat sebagai Ketua RT. 005/RW. 006;

Menimbang bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak mengajukan alat bukti dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 6 Oktober 2023, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan Tergugat 1, Tergugat 2 tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai dalil Tergugat 1 dan Tergugat 2 melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah menguasai tanah dan bangunan (obyek sengketa) beserta sertifikatnya, dan tujuan dari gugatan ini adalah agar Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyerahkan obyek sengketa beserta sertifikatnya kepada Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa pada tanggal 13 April 2007, suami Penggugat telah menjual rumah sengketa kepada Tergugat dengan bukti kwitansi yang disertai dengan tanda tangan suami Penggugat (berupa DP);
- Bahwa dari kekurangan pembayaran rumah sengketa, Kami telah membayar dengan cara dicicil dan itupun sudah melebihi harga rumah tersebut (menjunjung tinggi azas kekeluargaan pada saat itu);
- Bahwa tergugat 1 dan tergugat 2 akan melunasi kekurangan dari harga rumah itu, sesuai dengan NJOP tahun tersebut yaitu tahun 2007, tapi pihak ahli waris menginginkan sesuai dengan NJOP tahun 2023 dan kami pun tidak setuju;

Halaman 19 dari 29 Putusan Nomor 192/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat rumah tersebut, Tergugat 1 yang mengurus dan membuatnya dengan biaya Tergugat sendiri. walaupun masih atas nama alm. Amat Efendi, suatu saat alm meminjam sertifikat itu dengan alasan ingin mengurus balik nama atas nama Tergugat 1, namun tidak pernah kunjung selesai. ternyata sertifikat yang dipinjam bukan untuk balik nama, namun untuk di gadaikan ke orang lain;
- Bahwa sampai Alm. Amat Effendi meninggal dunia, Tergugat 1 berusaha untuk mencari dimana sertifikat yang di gadai oleh alm., dan akhirnya dapat ditemukan, dan menebusnya dengan harga 40 juta tanpa sepengetahuan Penggugat;

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

- bahwa sertifikat tanah rumah (obyek sengketa) atas nama Amat Effendi;
- bahwa tanah rumah beserta sertifikat (obyek sengketa) tersebut berada dalam penguasaan Tergugat 1 dan Tergugat 2;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut;

- Siapakah yang berhak sebagai pemilik atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut?
- Apakah penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I bersamaan dengan jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Penggugat tidak memiliki wewenang untuk menggugat Gugatan yang diajukan telah kadaluwarsa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengertian dari daluwarsa diatur pada Pasal 1967 KUHPdata yang menentukan: "segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi



pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikad yang buruk”

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1963 KUHPerdara, yang menentukan: “Siapa yang dengan iktikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun.”

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan: “Jika tidak tersedia alat-alat bukti yang lengkap maka lampaunya waktu selama 20 tahun yang disertai dengan penguasaan fisik secara terus-menerus oleh pemohon dan para pendahulunya dapat dijadikan alas hak untuk melakukan pendaftaran tanah (bagi tanah-tanah konversi hak atas tanah lama).”

Menimbang, bahwa orang lain yang menguasai tanah pemilik sebelumnya secara terus-menerus dan telah melampaui waktu 20 tahun mempunyai hak atas kepemilikan tanah tersebut dan dapat mendaftarkannya pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akan tetapi, penguasaan yang dilakukan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Penguasaan Tanah Dilakukan dengan Iktikad Baik.

Orang tersebut harus menguasai atau mengelola tanah dengan iktikad yang baik, yakni dilakukan secara terbuka serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. Hal ini bertujuan untuk memperkuat bahwa orang tersebut benar-benar telah menguasai atau mengelola tanah yang ditempatinya secara terus-menerus.

2. Tidak Ada Pihak yang Mempersalahkan atau Keberatan.

Selain harus dilaksanakan secara terbuka dan adanya kesaksian orang lain, penguasaan tersebut juga harus diterima oleh masyarakat, dalam artian tidak ada masyarakat hukum adat, desa, maupun kelurahan serta pihak lainnya yang bersangkutan yang mempersalahkan atau keberatan dengan penguasaan tanah yang dilakukan;

Menimbang, bahwa hilangnya atau peralihan kepemilikan tanah tidak hanya didasarkan atas penguasaan yang telah dilakukan secara terus-menerus, tetapi juga ditentukan dengan tidak adanya upaya dari pemilik lama untuk memperjuangkan hak atas tanahnya dengan mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat (pemilik baru) dan kepala kantor pertanahan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat atas tanah tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung No. 210/K/Sip/1955 dan Putusan Mahkamah Agung No. 979/K/Sip/1971 yang masing-masing menyatakan: bahwa pemilik tanah lama kehilangan hak kepemilikan atas tanahnya dikarenakan telah mendiamkan/menelantarkannya dan pemilik baru telah menguasai tanah tersebut selama lebih dari 20 tahun;

Menimbang, bahwa dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa seseorang dapat kehilangan kepemilikan atas tanahnya yang ditelantarkan apabila tanah tersebut telah dikuasai oleh orang lain secara terus-menerus selama 20 tahun dan tidak dilakukan upaya untuk mempertahankannya/tetap menelantarkan tanah itu;

Menimbang, bahwa obyek sengketa dalam perkara ini telah bersertifikat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: **02318** atas nama Amat Effendi, tertanggal 28 Desember 2018, dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa terhadap pokok perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3, P-4, P-5, P-6 dan keterangan saksi Rusli Salam dan Saksi Said Madras serta berita acara pemeriksaan setempat tanggal 6 Oktober 2023, yang saling bersesuaian, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah istri sah dari Amat Effendi, berdasarkan Salinan Buku Nikah dengan Kutipan Akta Nikah Nomor: 94/94/I/1973, yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama (KUA) Grogol Petamburan tertanggal 20 Januari 1973;

Halaman 22 dari 29 Putusan Nomor 192/Pdt.G/2023/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

- Bahwa Amat Effendi telah meninggal dunia pada tanggal 23 Juni 2021;
- Bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 74M2 telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02318, atas nama Amat Effendi, tanggal 28 Desember 2018, terletak di Jalan Kebantenan V Nomor: 17, RT. 005/RW. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Ny Supiyah Ragim;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Pak Said;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Masjid Nurul Mu'min;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa saat gugatan ini diajukan, obyek sengketa beserta sertifikatnya, dikuasai oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;
- Bahwa Tergugat 1 menguasai sertifikat obyek sengketa tersebut, dengan cara menebus sertifikat tersebut dari pihak Tergugat 3, tanpa sepengetahuan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam KUHPerdata, prinsip dari pewarisan adalah:

1. Berdasarkan Pasal 830 KUHPerdata harta waris baru dapat terbuka apabila terjadinya suatu kematian;
2. Berdasarkan Pasal 832 KUHPerdata adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami atau isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip KUHPerdata terdapat 4 (empat) golongan yang dapat menjadi ahli waris, yaitu:

1. Golongan I: menurut Pasal 852 KUHPerdata, suami atau isteri yang hidup terlama dan anak atau keturunannya;
2. Golongan II: orang tua dan saudara kandung Pewaris;
3. Golongan III: Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris;
4. Golongan IV: Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris;

Halaman 23 dari 29 Putusan Nomor 192/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa Golongan ahli waris ini menunjukkan urutan siapa ahli waris yang lebih didahulukan. Artinya, ahli waris golongan II tidak bisa mewarisi harta peninggalan pewaris, apabila ahli waris golongan I masih ada/hidup;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 35 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ("UU Perkawinan") menjelaskan bahwa selama para pihak suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai 'Perjanjian Perkawinan', maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut sebagai 'Harta Bersama'. Segala harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta bersama.

Menimbang, bahwa pengaturan mengenai harta bersama dijelaskan dalam dalam pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, yang menyebutkan bahwa suami istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan keduabelah pihak. Dengan demikian salah satu pihak baik suami atau istri tidak dapat mengesampingkan ataupun meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta tersebut, karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik harta bersama itu.

Menimbang, bahwa dalam kasus ini, tanah yang dibeli suami setelah perkawinan berlangsung digolongkan sebagai harta bersama yang tunduk pada ketentuan tersebut di atas. Peralihan hak atas tanah tersebut melalui proses jual beli yang harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") dan memerlukan persetujuan istri. Persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan istri yang dibubuhkan pada halaman belakang dari Akta Jual Beli. Apabila istri berhalangan hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, PPAT akan meminta kepada suami yaitu Surat Persetujuan Istri atas penjualan tanah tersebut yang telah dilegalisasi oleh Notaris. Artinya, tanda tangan istri dalam surat persetujuan tersebut wajib dilakukan di depan Notaris.

Menimbang, bahwa bagaimana jika prosedur peralihan hak atas tanah tersebut dilanggar, dalam arti baik pihak suami mengesampingkan persetujuan istri? Bila hal ini terjadi, maka proses jual beli tanah tersebut adalah tidak sah menurut hukum, yang artinya perbuatan hukum tersebut batal demi hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 20 UUPA, menentukan: Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 31 Ayat (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pihak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Ayat (1), selanjutnya pada Pasal ayat (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berbentuk sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data-data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang dan data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pasal 32 ayat (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan suatu sertifikat 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 lagi pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan melawan hukum berdasarkan putusan Arest Hooze Raad, tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindebaum lawan Cohen yang membatalkan keputusan pengadilan tinggi (Hof) atas dasar pertimbangan bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) diartikan perbuatan melawan hukum apabila:

1 Bertentangan dengan hak orang lain.

Yang dimaksud dengan bertentangan dengan hak orang lain adalah bertentangan dengan hak subjektif orang lain. Sifat hakekat hak subjektif adalah wewenang khusus yang diberikan oleh hukum pada seseorang, yang memperolehnya demi kepentingannya. Hak-hak yang paling penting yang diakui oleh yusprudensi adalah hak-hak pribadi (*persoonlijkheidcrechten*) seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan, nama baik dan hak-hak kekayaan.

2 Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

Berbuat atau melalaikan dengan bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku adalah merupakan tindak tanduk yang bertentangan dengan undang-undang. Menurut Rutten, dengan perbuatan atau melalaikan



sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban hukum (rechtsplicht) adalah perbuatan melawan hukum bilamana perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku. Kewajiban hukum (rechtsplicht) adalah kewajiban yang berdasar atas hukum.

3 Bertentangan dengan kesusilaan baik.

Yang dimaksud dengan kesusilaan baik adalah norma-norma kesusilaan, sepanjang norma-norma tersebut oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis. Dalam arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 atas perkara Lindebaum melawan Cohen telah membujuk seseorang karyawan untuk membocorkan rahasia perusahaan Lindebaum, perbuatan Cohen tersebut dinilai sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan baik.

4 Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

Yang dimaksud dengan Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda adalah jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa KUHPerdata merincikan tiga komponen kerugian, yaitu: Biaya, Rugi dan bunga;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHP memberikan beberapa alterantif jenis penuntutan, di antaranya:

- Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
- Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
- Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
- Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
- Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
- Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangkalannya, oleh karena itu petitum gugatan Penggugat angka 2, 3, 4, dan 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, perihal menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dihitung setiap hari apabila Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 terlambat melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606 RV, yang menentukan: Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa, *dwangsom* dapat digunakan apabila: pertama, perkara dibidang perdata; kedua, yang bersifat condemnatoir (menghukum); ketiga, bukan mengenai pembayaran sejumlah uang. Ketiga ketentuan itu bersifat kumulatif bukan alternatif, putusan hakim yang tidak memenuhi ketiga kriteria tersebut tidak dapat dijatuhkan dengan *dwangsom*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 6 beralasan hukum, oleh karena itu harus dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat 1 tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan rumah seluas 74 M2 (tujuh puluh empat meter persegi) yang

Halaman 27 dari 29 Putusan Nomor 192/Pdt.G/2023/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

terletak di Jalan Kebantenan V Nomor: 17, RT. 005/RW. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02318 atas nama Amat Effendi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat Berbatasan dengan Rumah Ny Supiyah Ragim;
- Sebelah Utara Berbatasan dengan Rumah Pak Said;
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Masjid Nurul Mu'min;
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan;

3. Menyatakan bahwa Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menyerahkan tanah beserta bangunan rumah seluas 74 M2 (tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kebantenan V Nomor: 17, RT. 005/RW. 006, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02318 atas nama Amat Effendi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat Berbatasan Dengan Rumah Ny Supiyah Ragim;
- Sebelah Utara Berbatasan Dengan Rumah Pak Said;
- Sebelah Timur Berbatasan Dengan Masjid Nurul Mu'min;
- Sebelah Selatan Berbatasan Dengan Jalan;

Kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan tanpa adanya suatu beban apapun;

5. Menghukum kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02318 atas nama AMAT EFFENDI kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa adanya suatu beban apapun;

6. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dihitung setiap hari, apabila Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 terlambat melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.2.885.000,-- (dua juta delapan ratus delapan puluh lima ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin, tanggal 4 Desember, oleh kami, Rudi Fakhruddin Abbas, S.H., sebagai Hakim Ketua, Budiarto, S.H., dan

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

Deny Riswanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 13 Desember 2023**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Deny Riswanto, S.H., M.H., dan Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Efa Cendrakasih, S.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Insidentil Tergugat 1 dan Tergugat 2, tanpa dihadiri Tergugat 3;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Deny Riswanto, S.H., M.H.

Rudi Fakhruddin Abbas, S.H.

Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H.
Panitera Pengganti,

Efa Cendrakasih, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai	Rp. 10.000,--
2. Pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,--
3. Pemberkasan	Rp. 75.000,--
4. Pemberkasan	Rp. 20.000,--
5. Panggilan	Rp. 1.700.000,--
6. PNBP Panggilan	Rp. 30.000,--
7. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,--
8. PNBP PS	Rp. 10.000,--
9. Redaksi	Rp. 10.000,--
Jumlah	Rp. 2.885.000,--
(dua juta delapan ratus delapan puluh lima ribu Rupiah)	