



PUTUSAN
Nomor 512/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. Pyramid Realty Indonesia, berkedudukan di Jakarta Pusat, Apartemen Menteng Regency, Jalan R. P. Soeroso No. 10-12, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sigit Effendy, S.H., Anthonius Kanaris, S.H.,M.H., dan Feisal L Sirait, S.H.,M.H.**, selaku para Advokat pada Law Office Sigit Effendy (in association with AKFS Law Firm), berkedudukan di Business Park Kebon Jeruk Blok I No. 21, Jl. Meruya Ilir No. 88, Meruya Utara, Jakarta 11620, dalam hal ini selaku kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2024, Selanjutnya disebut sebagai**PENGUGAT** ;

LAWAN

1. **Marudi Ardijanto**, beralamat Jl Tanah Mas H-74, Kayu Putih, Pulogadung, Jakarta Timur, Selanjutnya disebut.....**Tergugat I** ;
2. **Yusrol**, beralamat di Jalan Kenanga II Blok B3/9, Cisalak, Sukmajaya, Depok, Selanjutnya disebut..... **Tergugat II** ;
3. **Haryono (Alm)/ahli warisnya**, beralamat di Jl. P. Biak 5/207, Aren Jaya, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Selanjutnya disebut.....**Tergugat III** ;
4. **Wijono Eko Santoso (Alm)/ahli warisnya**, beralamat di Pluit Mas Blok P2, Pejagalan, Penjaringan, Jakarta Utara, Selanjutnya disebut **Tergugat IV** ;
5. **Ino Tanuwijaya (Alm)/ahli warisnya**, dahulu beralamat di Jalan Tosiga VII/D-10, RT 007/RW 004, Kebon Jeruk, Jakarta, saat ini tidak diketahui keberadaan/alamatnya, Selanjutnya disebut**Tergugat V** ;

Hal 1 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



6. **Saman (Alm)/ahli warisnya**, beralamat di Jalan Administrasi I No. 24, RT 009, RW 007, Pejompongan, Jakarta, Selanjutnya disebut **Tergugat VI** ;
7. **Gito Suryo Soewono (Alm)/ahli warisnya**, beralamat di Jalan K.H. Wahid Hasyim Nomor 41, RT 001, RW 004, Gondangdia, Jakarta, selanjutnya disebut**Tergugat VII** ;
8. **PT Duta Anggada**, berkedudukan di Jakarta, beralamat Kantor di Gedung Chase Plaza Lantai 20, Jl. Jendral Sudirman Kav. 21, Jakarta Selatan selanjutnya disebut..... **Tergugat VIII** ;
9. **PT Duta Anggada Realty Tbk**, berkedudukan di Jakarta dan beralamat Kantor di Gedung Chase Plaza Lantai 21, Jl. Jendral Sudirman Kav. 21, Jakarta Selatan selanjutnya disebut.....**Tergugat IX** ;
Pengadilan Negeri tersebut ;
Setelah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;
Setelah mendengar ke dua belah pihak yang berperkara di persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa pihak penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 10 September 2024 yang telah di daftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 11 September 2024 di bawah register No. 512/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Guntur Sri Maharani, S.H., No: 110/2007, 111/2007, 112/2007, 113/2007 114/2007, 115/2007, jo No: 116/2007 tanggal 19 Desember 2007 ("Akta Jual Beli"), Penggugat menguasai dan memperoleh Hak Guna Bangunan dari Tergugat IX atas 7 tanah Sertipikat HGB yang terletak di Pondok Bambu, Jakarta Timur (sesuai sertipikat tanah) berdasarkan bukti hak yang terdiri dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) masing-masing sebagai berikut :

Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Hal 2 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Tanah SHGB No. B. 3659 tercatat saat ini di sertifikat seluas 2.056 m² ;
- 2) Tanah SHGB No. B. 3650 tercatat saat ini di sertifikat seluas 1.305 m² ;
- 3) Tanah SHGB No. B. 2824 tercatat saat ini di sertifikat seluas 1.603 m² ;
- 4) Tanah SHGB No. B. 3651 tercatat saat ini di sertifikat seluas 1.884 m² ;
- 5) Tanah SHGB No. B. 6961 (dahulu HGB No.2415/Pondok Bambu) tercatat saat ini di sertifikat seluas 2.440 m² ;
- 6) Tanah SHGB No. B. 3175 tercatat saat ini di sertifikat seluas 2.019 m² ;
- 7) Tanah SHGB No. B. 6962 (dahulu HGB No. 2414/Pondok Bambu) tercatat saat ini di sertifikat seluas 2.432 m² ;

Sehingga Luas total keseluruhan tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 13.739 m², (selanjutnya seluruh bidang tanah tersebut di atas disebut: "Tanah-Tanah") ;

2. Bahwa diketahui dahulu atas Tanah-Tanah di atas mempunyai luas awal sebelum terkena rencana jalan total seluas ± 21.697 m², berbeda dengan luas keseluruhan yang tercantum dalam sertifikat sebagaimana dimaksud di atas. Perbedaan luas tersebut disebabkan adanya rencana pembangunan jalan yang menyebabkan terdapat bagian luas Tanah-Tanah SHGB yang terkena rencana jalan. Bagian Tanah-Tanah yang terkena rencana jalan diketahui seluas ± 6.653 m² ;
3. Asal mula Tanah-Tanah SHGB tersebut berasal dari tanah girik bekas tanah partikelir seluas ± 25.649 m² yang dibebaskan oleh Tergugat VIII. Lahan tersebut dibebaskan dan dibeli Tergugat VIII berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan Akta Pemindahan Hak. Sekitar tahun 1984, luas Tanah-Tanah yang masih dalam bentuk girik tersebut rencana akan dibangun kawasan perumahan beserta sarana jalan. Untuk memenuhi ketentuan pertanahan, terhadap Tanah-Tanah tersebut

Hal 3 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim

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

kemudian diajukan permohonan hak sesuai rencana tata kota menjadi Sertipikat HGB atas nama Karyawan Tergugat VIII (Tergugat I s/d Tergugat VII) sebagaimana tersebut di atas sehingga atas Sertipikat-Sertipikat terpisah dari rencana jalan ;

Selanjutnya, Tergugat IX membeli keseluruhan Tanah-Tanah tersebut beserta rencana jalan dari Tergugat I s/d Tergugat VII berdasarkan Akta Jual Beli di hadapan PPAT berwenang dan atas transaksi ini Tergugat IX telah membayar lunas harga pembelian ;

Bahwa kemudian Tergugat IX menjual kembali keseluruhan Tanah-Tanah beserta rencana jalan kepada Penggugat yang berdasarkan Akta Jual Beli telah membeli keseluruhan Tanah-Tanah beserta rencana jalan dan telah membayar lunas atas keseluruhan luas Tanah-Tanah beserta rencana jalan ;

Bahwa kronologi riwayat perolehan Tanah-Tanah HGB oleh Penggugat dari para Tergugat dapat Penggugat perinci sebagai berikut :

a. Tanah SHGB No. B. 3659

Tanah SHGB No. B.3659 (semula berasal dari Girik BTP C 486 Persil No 365 Blok S.III) dibeli Penggugat dari Tergugat IX berdasarkan Akta Jual Beli No. 116/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. Berdasarkan Riwayat, diketahui dahulu Tergugat VIII memiliki dan menguasai Tanah berdasarkan Akta Pengelepasan Hak No. 73 tanggal 23 April 1984. Bahwa Tergugat VIII kemudian melakukan pemindahan hak kepada Tergugat I, berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 46 tanggal 9 Oktober 1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Buniarti T, S.H. Luas tanah tersebut sebelumnya diketahui seluas 2.769 m2 dan kemudian dialihkan lagi seluruhnya oleh Tergugat I kepada Tergugat IX sebelum akhirnya dialihkan lagi seluruhnya oleh Tergugat IX kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 116/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H dan tercantum luas tanah di Sertipikat seluas 2.056m2 ;

b. Tanah SHGB No. B. 3650

Hal 4 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim

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)



Tanah SHGB No. B.3650 (semula berasal dari Girik BTP. C. No. 4126 persil No. 351 blok S.III.) dibeli Penggugat dari Tergugat IX berdasarkan Akta Jual Beli No. 114/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. Berdasarkan Riwayat, diketahui dahulu Tergugat VIII memiliki dan menguasai Tanah berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 121 tanggal 30 Mei 1985. Tergugat VIII kemudian melakukan pemindahan hak kepada Tergugat III, berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 41 tanggal 9 Oktober 1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Buniarti T, S.H. Luas tanah tersebut sebelumnya diketahui seluas 3.787 m2 dan kemudian dialihkan Tergugat III seluruhnya kepada Tergugat IX sebelum akhirnya dialihkan lagi seluruhnya oleh Tergugat IX kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 114/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. dan tercantum luas tanah di Sertipikat seluas 1.305 m2 ;

c. Tanah SHGB No. B. 2824

Tanah SHGB No. B.2824 (semula berasal dari Girik BTP C. 486 persil No. 365 Blok. S.III) dibeli Penggugat dari Tergugat IX berdasarkan Akta Jual Beli No. 112/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. Berdasarkan Riwayat, diketahui dahulu Tergugat VIII memiliki dan menguasai Tanah berdasarkan Akta Pengelepasan Hak No. 73 tanggal 23 April 1984. Tergugat VIII kemudian melakukan pemindahan hak kepada Tergugat IV, berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 45 tanggal 9 Oktober 1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Buniarti T, S.H.. Luas tanah tersebut sebelumnya diketahui seluas 2.364 m2 dan kemudian dialihkan Tergugat IV seluruhnya kepada Tergugat IX sebelum akhirnya dialihkan lagi seluruhnya oleh Tergugat IX kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 112/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H dan tercantum luas tanah di Sertipikat seluas 1.603 m2 ;

d. Tanah SHGB No. B. 3651

Tanah SHGB No. B.3651 (semula berasal dari Girik BTP C 4126 persil No. 351, blok S.III) dibeli Penggugat dari Tergugat IX berdasarkan Akta

Hal 5 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No. 115/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. Berdasarkan Riwayat, diketahui dahulu Tergugat VIII memiliki dan menguasai Tanah berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 121 tanggal 30 Mei 1985. Tergugat VIII kemudian melakukan pemindahan hak kepada Tergugat V, berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 40 tanggal 9 Oktober 1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Buniarti T, S.H.. Luas tanah tersebut sebelumnya diketahui seluas 2.347m² dan kemudian dialihkan Tergugat V seluruhnya kepada Tergugat IX sebelum akhirnya dialihkan lagi seluruhnya oleh Tergugat IX kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 115/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H dan tercantum luas tanah di Sertipikat seluas 1.884 m² ;

e. Tanah SHGB No. B. 6961 (dahulu HGB No.2415/Pondok Bambu)

Tanah SHGB No. B.6961 (Tanah Negara bekas HGB No. 2415/Pondok Bambu) dibeli Penggugat dari Tergugat IX berdasarkan Akta Jual Beli No. 111/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. Berdasarkan Riwayat, diketahui dahulu Tergugat VIII memiliki dan menguasai Tanah berdasarkan Akta Pengelepasan Hak No. 183 tanggal 30 September 1983. Tergugat VIII kemudian melakukan pemindahan hak kepada Tergugat II, berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 44 tanggal 9 Oktober 1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Buniarti T, S.H. Luas tanah tersebut sebelumnya diketahui seluas 3.300m² dan kemudian dialihkan Tergugat II seluruhnya kepada Tergugat IX sebelum akhirnya dialihkan lagi seluruhnya oleh Tergugat IX kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 111/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. dan tercantum luas tanah di Sertipikat seluas 2.440 m² ;

f. Tanah SHGB No. B. 3175

Tanah SHGB No. B.3175 dibeli Penggugat dari Tergugat IX berdasarkan Akta Jual Beli No. 113/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. Berdasarkan Riwayat, diketahui dahulu Tanah tersebut merupakan milik dari Tergugat VIII

Hal 6 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim

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

berdasarkan Akta Pengelepasan Hak No. 183 tanggal 30 September 1983. Tergugat VIII kemudian melakukan pemindahan hak kepada Tergugat VI, berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 42 tanggal 9 Oktober 1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Buniarti T, S.H. Luas tanah tersebut sebelumnya diketahui seluas 3.680m² dan kemudian dialihkan Tergugat VI seluruhnya kepada Tergugat IX sebelum akhirnya dialihkan lagi seluruhnya oleh Tergugat IX kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 113/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H., dan tercantum luas tanah di Sertipikat seluas 2.019 m² ;

g. Tanah SHGB No. B. 6962 (dahulu HGB No. 2414/Pondok Bambu)

Tanah SHGB No. B.6962 (Tanah Negara bekas HGB No. 2414/Pondok Bambu) dibeli Penggugat dari Tergugat IX berdasarkan Akta Jual Beli No. 110/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. Berdasarkan Riwayat, diketahui dahulu Tanah tersebut merupakan milik dari Tergugat VIII berdasarkan Akta Pengelepasan Hak No. 183 tanggal 30 September 1983. Tergugat VIII kemudian melakukan pemindahan hak kepada Tergugat VII, berdasarkan Akta Pemindahan Hak No. 43 tanggal 9 Oktober 1986 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Buniarti T, S.H.. Luas tanah tersebut sebelumnya diketahui seluas 3.450m² dan kemudian dialihkan seluruhnya dari Tergugat VII kepada Tergugat IX sebelum akhirnya dialihkan lagi oleh Tergugat IX seluruhnya kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 110/2007 tanggal 19 Desember 2007, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. dan tercantum luas tanah di Sertipikat seluas 2.432 m² ;

4. Bahwa diketahui saat Tanah-Tanah tersebut **dialihkan seluruhnya** dari Tergugat I s/d Tergugat VII kepada Tergugat IX dalam keadaan tanah sudah tersertipikat, termasuk juga atas bagian Tanah-Tanah yang terdapat bagiannya yang terkena rencana jalan seluas \pm 6.653 m², menjadi bagian tidak dapat “diperjualbelikan” dalam AJB. Bahwa berdasarkan fakta tersebut terbukti dan dapat disimpulkan total luas Tanah-Tanah HGB tersebut di atas kondisi saat ini “hanya” seluas

Hal 7 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim

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)



13.739 m2 akibat adanya rencana jalan yang mengambil bagian tanah seluas ± 6.653 m2 dari keseluruhan luas yang dahulu dan seharusnya tercatat seluas ± 21.697 m2 ;

5. Bahwa Penggugat berdasarkan bukti peralihan Tanah kepada Penggugat tercatat dalam No: 116/2007, 114/2007, 112/2007, 115/2007, 111/2007, 113/2007 dan 110/2007 tanggal 19 Desember 2007 ("Akta Jual Beli"), yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. jo bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B. 3659, No. B. 3650, No. B. 2824, No. B. 3651, No. B. 6961 (dahulu HGB No.2415/Pondok Bambu), No. B. 3175, dan No. B. 6962 (dahulu HGB No. 2414/Pondok Bambu) merupakan pemilik sah atas Tanah-Tanah dan Penggugat sebelumnya berminat membeli dan mengusahakan/melakukan penggarapan di atas Tanah-Tanah karena bermaksud melanjutkan proyek pembangunan di atas keseluruhan Tanah seluas ± 21.697 m2 dan para Tergugat juga memberikan jaminan kepada Penggugat bahwa pihaknya **melepaskan seluruh bagian dari Tanah-Tanah tersebut** kepada Penggugat ;

Pada awal sekitar tahun 2023, Penggugat mengetahui terhadap bagian Tanah-Tanah SHGB seluas ± 6.653 m2 yang sebelumnya terkena rencana jalan namun masih menjadi bagian dari Tanah HGB No. B. 3659, No. B. 3650, No. B. 2824, No. B. 3651, No. B. 6961 (dahulu HGB No.2415/Pondok Bambu), No. B. 3175, dan No. B. 6962 (dahulu HGB No. 2414/Pondok Bambu) ternyata berdasarkan bukti Informasi Rencana Kota Nomor: 3175071002.0603.36.31-3.34942 (selanjutnya disebut "IRK") terkini tidak lagi termasuk dalam rencana jalan ;

6. Bahwa perlu diketahui jual beli Tanah-Tanah dari sejak dimiliki Tergugat VIII, Tergugat IX sampai dengan terakhir menjadi milik Penggugat dilakukan dengan nilai/harga keseluruhan luas sertipikat termasuk luas rencana jalan tersebut dan untuk ini para pembeli, khususnya Tergugat IX dan Penggugat telah membayar penuh dengan harga seluruh bagian Tanah-Tanah termasuk bagian Tanah yang termasuk luas rencana jalan tersebut ;

Hal 8 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



7. Bahwa karena Penggugat telah memperoleh hak sesuai ketentuan yang berlaku, maka demi hukum Penggugat seharusnya mempunyai hak secara utuh atas seluruh bagian Tanah seluas $\pm 21.697 \text{ m}^2$ (termasuk atas bagian tanah seluas $\pm 6.653 \text{ m}^2$ yang sebelumnya terkena rencana jalan tersebut) mempertimbangkan Penggugat telah melakukan kewajibannya untuk membayar seluruh nilai/harga keseluruhan luas Tanah-Tanah termasuk rencana jalan, sehingga sangat berdasar hukum Penggugat dapat **mengusahakan keseluruhan Tanah-Tanah (termasuk atas tanah yang sebelumnya terkena rencana jalan)** sebagaimana hal tersebut diatur dalam Akta Jual Beli PPAT Guntur Sri Maharani, S.H., No: 110/2007, 111/2007, 112/2007, 113/2007 114/2007, 115/2007, jo No: 116/2007 tanggal 19 Desember 2007 ;

Bahwa dalam Akta AJB tersebut juga telah jelas diatur dalam Pasal 5 yang menyatakan dan mengatur, *"Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, **maka Para Pihak (i.c Penggugat dan para Tergugat) akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan**"* ;

8. Bahwa dengan asumsi Penggugat dapat mengoptimalkan pembangunan atas Tanah-Tanah HGB, maka Penggugat telah melakukan kewajibannya membayar harga jual beli untuk membayar seluruh nilai/harga keseluruhan luas Tanah-Tanah termasuk bagian tanah yang sebelumnya diperuntukkan untuk kepentingan pembangunan jalan kepada para Tergugat (khususnya Tergugat IX) sebagaimana dimaksud di atas, namun faktanya terbukti tanah yang dapat dipergunakan dan dibangun Penggugat "hanya" seluas 13.739 m^2 karena berdasarkan informasi yang diterima Penggugat atas bagian seluas 6.653 m^2 yang terkena rencana pembangunan jalan, namun ternyata diketahui belakangan kebijakan pembangunan jalan

Hal 9 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



tersebut tidak jadi dilaksanakan sebagaimana bukti Informasi Rencana Kota (IRK) ;

9. Terhadap hal ini Penggugat juga telah mengirimkan Permohonan Data Warkah ke Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Timur berdasarkan Surat Nomor: 01/PRI-LGL/VII/23 tanggal 25 Juli 2023 perihal: Permohonan Data Warkah Bidang-bidang Tanah di Pondok Bambu dengan maksud memproses permohonan hak atas bidang-bidang tanah seluas $\pm 6.653\text{m}^2$ tersebut yang menjadi bagian dari Tanah-Tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat IX ;

10. Dengan demikian karena Penggugat telah ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas keseluruhan Tanah-Tanah HGB sebagaimana adanya bukti AJB dan SHGB tersebut di atas, maka beralasan hukum pula menetapkan bahwa Penggugat berhak memperoleh dan memiliki Tanah-Tanah HGB secara utuh sesuai keadaan awal sebelum adanya rencana jalan dengan pertimbangan Penggugat telah memperoleh HGB dan telah membayar lunas atas harga jual beli untuk keseluruhan luas Tanah-Tanah termasuk atas sisa tanah yang sebelumnya diperuntukan untuk kepentingan pembangunan jalan ;

Oleh karenanya beralasan hukum bahwa para Tergugat wajib mengembalikan hak atas tanah seluas 6.653 m^2 tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat dapat secara utuh dan optimal mengusahakan Tanah tersebut dan memohon serta memperoleh sertifikat hak atas bagian Tanah-Tanah seluas 6.653m^2 yang dahulu merupakan rencana jalan ;

TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM JIKA TIDAK MENGEMBALIKAN HAK ATAS SISA TANAH KEPADA PENGGUGAT

11. Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata mengatur "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut." Berdasarkan hal tersebut sangat beralasan hukum apabila Tergugat tidak mau mengembalikan hak atas tanah tersebut

Hal 10 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



kepada Penggugat, maka tindakan Tergugat dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum dengan uraian sebagai berikut :

a) Tergugat melanggar hak subjektif Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah apabila tidak mengembalikan bagian tanah yang merupakan hak hukum Penggugat ;

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat selaku Penerima Hak dan pemilik sah berdasarkan bukti Akta Jual Beli No: 116/2007, 114/2007, 112/2007, 115/2007, 111/2007, 113/2007 dan 110/2007 tanggal 19 Desember 2007 ("Akta Jual Beli"), yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Guntur Sri Maharani, S.H. dan bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B. 3659, No. B. 3650, No. B. 2824, No. B. 3651, No. B. 6961 (dahulu HGB No.2415/Pondok Bambu), No. B. 3175, dan No. B. 6962 (dahulu HGB No. 2414/Pondok Bambu) mempunyai hak penuh untuk dapat mengelola, membangun, mengusahakan, menggunakan dan menggarap Tanah tersebut secara utuh, di mana berdasarkan penelusuran riwayat tanah, keseluruhan tanah tersebut semula seluas ± 21.697 m², namun faktanya karena satu dan lain hal, Penggugat "hanya" dapat memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah dengan luas ± 13.739 m² dengan perincian di atas ;

Sedangkan sisanya, seluas ± 6.653 m² tidak dapat digarap secara maksimal karena sebelumnya masuk rencana jalan, namun diketahui kemudian rencana jalan tersebut tidak jadi terlaksana, sehingga jelas karena bagian seluas ± 6.653 m² berdasarkan kronologis termasuk bagian dari Tanah-Tanah, maka beralasan hukum Penggugat juga merupakan pemilik sah atas bagian Tanah seluas ± 6.653 m² tersebut karena Penggugat telah membeli keseluruhan luas Tanah-Tanah termasuk atas sisa tanah yang sebelumnya diperuntukan untuk kepentingan pembangunan jalan dari Tergugat IX untuk digarap secara maksimal ;

Sebagaimana Penggugat kemukakan di atas, dalam Akta AJB tersebut juga telah jelas diatur dalam Pasal 5 bahwa, "**Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Para Pihak (i.c Penggugat dan para Tergugat) akan menerima hasil**

Hal 11 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan” ;

Bahwa berdasarkan adanya bukti Informasi Rencana Kota (IRK) terbukti rencana jalan tidak jadi dilaksanakan, sehingga sudah seharusnya demi hukum sisa tanah seluas $\pm 6.653 \text{ m}^2$ tersebut patut diperhitungkan pula menjadi satu kesatuan Tanah-Tanah HGB dan hak dari Penggugat untuk dapat memiliki tanah secara utuh mengingat Penggugat telah melaksanakan kewajiban selaku pemilik yang beritikad baik untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas Tanah-Tanah HGB ;

Apabila Tergugat tidak mau mengembalikan hak atas Tanah-Tanah HGB maka tentu hal tersebut melanggar hak subjektif Penggugat selaku pembeli beritikad baik dan sebagai pemilik sah atas tanah sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Oleh karenanya sangat beralasan hukum Tergugat dapat dituntut membayar ganti kerugian sebagaimana dirinci di bawah ini jika menolak mengembalikan hak kepada Penggugat ;

b) Perbuatan Tergugat yang menolak mengembalikan hak atas sisa tanah kepada Penggugat, merupakan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dapat Menimbulkan Kerugian Terhadap Penggugat ;

Bahwa secara hukum Penggugat saat ini berdasarkan bukti-bukti di atas terbukti merupakan Pemilik sah atas Tanah-Tanah HGB dan telah membayar lunas harga jual beli Tanah-Tanah HGB beserta rencana jalan. Bahwa terdapat potensi kerugian yang secara nyata diderita Penggugat dalam hal Penggugat tidak dapat mengusahakan Tanah-Tanah HGB secara utuh, padahal berdasarkan AJB sebagaimana dimaksud di atas secara jelas Penggugat membeli atas keseluruhan luas Tanah-Tanah, sehingga jika melihat ketentuan Pasal 5 AJB, tidak dapat dimilikinya sebagian luas Tanah-Tanah bukan karena Penggugat belum membeli tapi karena memang sebagian luas Tanah-Tanah tidak dapat diperjualbelikan/diperhitungkan dalam AJB, namun berdasarkan ketentuan Pasal 5 AJB jelas bahwa Para Pihak (i.c Penggugat dan para Tergugat) akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut **dengan tidak**

Hal 12 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



memperhitungkan kembali harga jual beli, sehingga Penggugat berhak mengusahakan keseluruhan dari Tanah-Tanah dan menerima pengembalian hak atas Tanah-Tanah dari para Tergugat ;

Apabila para Tergugat menolak mengembalikan sisa Tanah-Tanah kepada Penggugat maka terdapat kerugian dari sisi Penggugat dan dengan menggunakan perkiraan harga taksiran per m² atas tanah di kawasan tersebut maka dapat disimulasikan kerugian Penggugat yang mungkin timbul jika para Tergugat menolak pengembalian sisa Tanah-Tanah sebagai berikut:

Harga Tanah per m² : Rp5.000.000/m² (berdasarkan nilai NJOP) ;

Tanah yang tidak dapat diusahakan secara maksimal oleh Penggugat: seluas ±6.653 m² ;

Sehingga potensial rugi Penggugat karena kegagalan memanfaatkan sisa tanah setidaknya sebesar Rp33.265.000.000 (tiga puluh tiga miliar dua ratus enam puluh lima juta Rupiah) ;

Bahwa hal tersebut belum termasuk kerugian dari pengurusan kasus ini yang dinilai tidak kurang dari Rp1.000.000.000 (satu miliar Rupiah) ;

Berdasarkan hal tersebut jika para Tergugat menolak untuk mengembalikan hak atas masing-masing "sisa" Tanah-Tanah HGB kepada Penggugat, maka Para Tergugat secara tanggung renteng wajib mengganti kerugian kepada Penggugat sekurang-kurangnya sejumlah Rp34.265.000.000 (tiga puluh empat miliar dua ratus enam puluh lima juta Rupiah) sebagaimana perincian di atas ;

12. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat sehubungan dengan gugatan ini serta demi menghindari upaya-upaya Tergugat untuk mengalihkan aset-aset miliknya kepada pihak lain, sehingga gugatan ini menjadi sia-sia (illusionir) dan menjamin pelaksanaan ganti rugi yang harus dilakukan Tergugat, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur meletakkan sita jaminan/ persamaan atas masing-masing sisa Tanah-Tanah HGB seluas ±6.653 m² tersebut beserta aset milik Tergugat yang jumlah



dan letaknya akan Penggugat uraikan dalam Surat Permohonan Sita Jaminan/Persamaan tersendiri ;

13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti yang akurat, dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 180 (1) HIR, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Maka berdasarkan hal hal tersebut di atas, mohon agar Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat merupakan pemilik bidang tanah yang terletak di Pondok Bambu sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B. 3659, No. B. 3650, No. B. 2824, No. B. 3651, No. B. 6961, No. B. 3175, dan No. B. 6962 termasuk bagian tanah seluas ± 6.653 m² tersebut sehingga Penggugat merupakan pemilik sah atas Tanah-Tanah dengan total keseluruhan seluas ± 21.697 m² atau sesuai perhitungan Badan Pertanahan Nasional dengan mempertimbangkan tidak direalisasikannya rencana jalan atas sebagian bidang Tanah-Tanah sehingga tanah tersebut merupakan bagian/satu kesatuan dengan Tanah-Tanah SHGB yang telah dibeli lunas oleh Penggugat ;
3. Menghukum para Tergugat untuk mengembalikan hak atas bagian tanah seluas ± 6.653 m² kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Seluas 713m² yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.3659 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat I) ;
 - b. Seluas 1.177m² yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.3650 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat II) ;
 - c. Seluas 761m² yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.2824 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat III) ;

Hal 14 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



- d. Seluas 463m² yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.3651 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat IV) ;
- e. Seluas 860m² yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.6961 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat V) ;
- f. Seluas 1.661m² yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.3175 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat VI) ;
- g. Seluas 1.018m² yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.6962 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat VII) ;

dan selanjutnya memberikan hak kepada Penggugat untuk memproses permohonan hak atas bidang tanah seluas ± 6.653 m² tersebut dan melakukan perubahan data/informasi atas Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan termaksud menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan yang berwenang dengan ketentuan perubahan dimaksud bukan merupakan peralihan hak atas tanah atau perbuatan hukum lainnya, melainkan hanya pengembalian hak atas tanah dari para Tergugat kepada Penggugat ;

4. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila menolak mengembalikan hak atas tanah kepada Penggugat sebagaimana dimaksud petitum 3 di atas ;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materil setidaknya sebesar Rp34.265.000.000 (tiga puluh empat miliar dua ratus enam puluh lima juta Rupiah) akibat tidak dapat dilakukannya penggarapan atas sisa Tanah secara maksimal, nilai mana tidak perlu dibayarkan dalam hal para Tergugat menjalankan kewajiban pengembalian hak atas tanah kepada Penggugat sebagaimana dimaksud petitum 3 di atas ;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding, kasasi dan upaya hukum lainnya. (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

Hal 15 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan peraturan yang berlaku (*ex aequo et bono*). Terima Kasih ;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan untuk pihak **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI**, datang menghadap Kuasa Hukumnya **Erizal Rahman S.H., Iyang Setiyadi S.H.** Advokat pada kantor Ermas & Rekan beralamat di jalan Alfa VI/168 Perumahan cimone Permai, Kota Tangerang berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Nomor 2555/Penge .Insdt/2024/PN Jkt Tim tanggal 23-09-2024, selanjutnya untuk **Tergugat V** tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap di persidangan untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah sebanyak 2 (dua) kali, berdasarkan Panggilan umum melalui media masa, untuk sidang tanggal 11 Nopember 2024 dan untuk untuk sidang tanggal 12 Desember 2024, selanjutnya untuk **Tergugat VII** tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap di persidangan untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah sebanyak 3 (tiga) kali, untuk sidang tanggal 23 September 2024 dan untuk sidang tanggal 11 Nopember 2024 serta untuk siding tanggal 12 Desember 2024, sedangkan untuk **Tergugat VIII dan Tergugat IX**, datang menghadap Kuasa Hukumnya **Ahmad Latief** sebagai karyawan Divisi Legal PT.Duta Anggada berkedudukan di Gedung Chase Palaza Lantai 21, Jalan Jenderal Sudirman Kav 21, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20 September 2024 ;

Menimbang bahwa setelah kedua belah pihak yang berperkara menghadap persidangan maka pertama-tama oleh Ketua Majelis telah diupayakan kepada Para Pihak yang berperkara untuk berdamai dan telah diberi kesempatan untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi (sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 tahun 2008 jo PERMA No. 1 tahun 2016) yang dibantu oleh hakim mediator sdr. **H Elwanda S.H., M.H.**,

Hal 16 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



berdasarkan laporan mediator tertanggal 12 Desember 2024, Ternyata proses Mediasi telah berhasil mencapai kesepakatan (damai) kedua belah pihak yang berpekar, dengan membuat Akta Perdamaian tertanggal 7 Pebruari 2025, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pihak Penggugat dan Para Tergugat di atas telah bersepakat untuk menyelesaikan perkara perdata yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 512/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Tim dengan jalan damai melalui proses mediasi ;
2. Para Pihak sepakat dan mengakui sepenuhnya bahwa Penggugat merupakan pemilik keseluruhan bidang tanah yang terletak di Pondok Bambu sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B. 3659, No. B. 3650, No. B. 2824, No. B. 3651, No. B. 6961, No. B. 3175, dan No. B. 6962 berikut bagian tanah seluas ± 6.653 m² tersebut yang menjadi objek dalam perkara ini, sehingga Penggugat merupakan pemilik sah atas Tanah-Tanah dengan total keseluruhan seluas ± 21.697 m² atau sesuai perhitungan Badan Pertanahan Nasional dengan mempertimbangkan tidak direalisasikannya rencana jalan atas sebagian bidang Tanah-Tanah tersebut ;
3. Bahwa Tergugat I, II, III, IV dan VI mengakui telah menjual dan mengalihkan keseluruhan bidang tanah yang pernah dimiliki tersebut kepada Tergugat IX termasuk juga atas bagian Tanah-Tanah yang sebelumnya terdapat bagian Tanah-Tanah yang terkena rencana jalan (berdasarkan Informasi Rencana Kota terkini Nomor: 3175071002.0603.36.31-3.34942, luas tanah yang sebelumnya terkena rencana jalan namun diketahui tidak jadi dibangun seluas ± 6.653 m²). Oleh karenanya Tergugat I, II, III, IV dan VI tidak lagi mempunyai hak apapun atas Tanah-Tanah maupun bagian Tanah-Tanah yang terkena rencana jalan tersebut ;
4. Bahwa Tergugat IX juga mengakui telah menjual dan mengalihkan keseluruhan hak atas Tanah-Tanah termasuk bagian Tanah yang terkena rencana jalan tersebut kepada Pihak Penggugat, sebagaimana dibuktikan dalam dokumen Akta-Akta Jual Beli yang dalam Pasal 5 telah

Hal 17 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



menyatakan dan mengatur, "Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Para Pihak (i.c Penggugat dan para Tergugat) akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. Karenanya Tergugat IX mengakui Penggugat berhak atas bagian Tanah-Tanah seluas $\pm 6.653 \text{ m}^2$ atau sesuai perhitungan Badan Pertanahan Nasional dengan mempertimbangkan tidak direalisasikannya rencana jalan atas sebagian bidang Tanah-Tanah tersebut sebagai bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. B. 3659, No. B. 3650, No. B. 2824, No. B. 3651, No. B. 6961 (dahulu HGB No.2415/Pondok Bambu), No. B. 3175, dan No. B. 6962 (dahulu HGB No. 2414/Pondok Bambu) ;

5. Para Tergugat dengan ini menyatakan dan mengakui bahwa pihaknya telah menjual keseluruhan Tanah-Tanah yang sebelumnya pernah dimiliki kepada Penggugat termasuk bagian-bagian Tanah yang sebelumnya terkena rencana jalan tersebut dan oleh karenanya Para Tergugat dengan ini menyatakan tidak lagi memiliki hak apapun dan karenanya sepakat untuk menyerahkan/mengembalikan sepenuhnya hak atas bagian tanah seluas $\pm 6.653 \text{ m}^2$ kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Seluas $\pm 713 \text{ m}^2$ yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.3659 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat I) ;
 - b. Seluas $\pm 1.177 \text{ m}^2$ yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.3650 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat II) ;
 - c. Seluas $\pm 761 \text{ m}^2$ yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.2824 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat III) ;

Hal 18 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



- d. Seluas $\pm 463\text{m}^2$ yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.3651 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat IV) ;
- e. Seluas $\pm 860\text{m}^2$ yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.6961 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat V) ;
- f. Seluas $\pm 1.661\text{m}^2$ yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.3175 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat VI) ;
- g. Seluas $\pm 1.018\text{m}^2$ yang terkena rencana jalan dikembalikan kepada Penggugat dan merupakan bagian Tanah SHGB No. B.6962 atas nama Penggugat (dahulu atas nama Tergugat IX/Tergugat VII) ;

Dan selanjutnya memberikan hak kepada Penggugat untuk memproses permohonan hak atas bidang tanah seluas $\pm 6.653\text{ m}^2$ tersebut dan/atau melakukan perubahan data/informasi atas Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan termaksud menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan yang berwenang dengan ketentuan perubahan dimaksud bukan merupakan peralihan hak atas tanah atau perbuatan hukum lainnya, melainkan hanya pengembalian hak atas tanah dari para Tergugat kepada Penggugat [

6. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Kesepakatan Bersama Perdamaian ini, Para Pihak akan mengakhiri persengketaan dengan jalan perdamaian dan masing-masing Pihak baik saat ini maupun di kemudian hari tidak akan saling mengadakan penuntutan akan pemenuhan kewajiban, tagihan, gugatan dan dakwaan/tuntutan dalam bentuk apapun terhadap pihak lainnya dan dengan ini Para Pihak saling memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et decharge*) sepenuhnya. Para Tergugat membebaskan Penggugat dari segala biaya, kerugian dan tuntutan dari pihak manapun juga termasuk dari para ahli waris atau pihak lain yang merasa berhak dan berkepentingan atas Tanah-Tanah tersebut ;
7. Para Pihak sepakat untuk kepastian hukum, kesepakatan/putusan perdamaian akan berlaku mengikat pula bagi Pihak Tergugat V dan VII

Hal 19 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak hadir selama proses persidangan walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Para Pihak sepakat bahwa Tergugat V dan VII wajib tunduk pada isi putusan perdamaian dalam perkara No. 512/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Tim tersebut ;

8. Penggugat dan Para Tergugat sepakat untuk mentaati dan mematuhi seluruh isi Surat Perjanjian Perdamaian ini dan Putusan Perdamaian (Acte van Dading) ;
9. Perjanjian ini ditandatangani oleh pihak yang berwenang mewakili Para Pihak dan dapat ditanda-tangani dalam lebih dari satu salinan, masing-masing salinan merupakan salinan asli dan bersama-sama salinan-salinan tersebut merupakan dokumen yang satu dan sama ;
10. Para Pihak sepakat apabila dalam perjanjian perdamaian ini ada pihak lain yang merasa dirugikan maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penggugat dan Para Tergugat baik secara perdata dan pidana ;
11. Bahwa Pihak Penggugat dan Para Tergugat memohon pada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 512/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Tim untuk mengukuhkan perdamaian tersebut di atas dalam suatu putusan pengadilan ;

Menimbang bahwa Para Pihak telah sepakat berdamai, akan mentaati serta tunduk terhadap seluruh ketentuan yang tertuang dalam perjanjian ini tanpa terkecuali ;

Menimbang bahwa Para Pihak akan bertanggungjawab terhadap Hukum Perdata dan Pidana apabila ada Pihak – Pihak Lain yang dirugikan terhadap akta Perdamaian ini ;

Menimbang bahwa oleh karena kedua belah pihak yang berpekara telah bersepakat untuk berdamai, maka kedua belah pihak harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara bersama-sama yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat Ketentuan PERMA No. 1 tahun 2008 Jo. PERMA No 1 Tahun 2016 serta peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

Hal 20 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



M E N G A D I L I

1. Menghukum kedua belah pihak yang berpekara untuk mentaati isi dari Akta Perdamaian tertanggal **7 Pebruari 2025** tersebut ;
2. Menghukum kedua belah pihak yang berpekara untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara bersama-sama yang besarnya Rp3.544.500,00 (Tiga juta lima ratus empat puluh empat ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari **Kamis** tanggal **27 Pebruari 2025**, oleh kami, **Said Husein, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Abdul Ropik S.H., M.H.** dan **Chitta Cahyaningtyas, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **11 Maret 2025**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu **Merry Christine, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada Para Pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Abdul Ropik, S.H.,M.H.

Said Husein, S.H., M.H.

Chitta Cahyaningtyas, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Merry Christine, S.H.,M.H.

Hal 21 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp 100.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp 182.000,-
4. Iklan	Rp 3.000.000,-
5. Redaksi	Rp 110.000,-
6. Materai	Rp 10.000,-
7. Lainnya	Rp 112.000,-
Jumlah	Rp 3.544.500,-

(Tiga juta lima ratus empat puluh empat ribu lima ratus rupiah)

Hal 22 dari 22 Hal Putusan Perdamaian No. 512/PDT.G/2024PN Jkt.Tim