



**PUTUSAN**

**Nomor 238/PDT/2021/PT DKI.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Pemerintah Provinsi Dki Jakarta**, bertempat tinggal di Jalan Taman Jatibaru No.I Jakarta Pusat, dalam hal ini di persidangan tingkat banding memberikan kuasa kepada Ledy Natalia, S.H., M.Sc. dan Kawan-Kawan, Para Aparatur Sipil Negara pada Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang berkantor di Jalan Taman Jatibaru No.1, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai .....

**PEMBANDING semula Tergugat;**

**LAWAN :**

**Drs. Listiawan Widiatmoko**, berkedudukan di Jalan Surabaya No.39 Rt.015, Rw. 05 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini di persidangan tingkat banding memberikan kuasa kepada Hermanto Sitanggung, S.H., M.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Fira Patent Law Office beralamat di Jl. Kartini Raya No.52/B2 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2021, selanjutnya disebut sebagai .... **TERBANDING semula Penggugat;**

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 Juni 2021 Nomor 238/PDT/2021/PT DKI. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Jakarta Timur, semua surat-surat yang

Halaman 1 dari 16 halaman Putusan Nomor 238/PDT/2021/PT DKI.



diajukan dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Januari 2021, Nomor: 138/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim.. serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan bahwa sebelumnya ternyata Terbanding semula Penggugat telah **menggugat** Pemanding semula Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak dan dikenal dengan nama Jalan Komarudin Raya Rt.08 Rw.04 Kelurahan Penggilingan, Kecamatan cakung Jakarta Timur berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3213/Penggilingan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur pada tanggal 22 Desember 2009, atas nama Penggugat.
2. Bahwa Penggugat setiap tahunnya telah mememuhi kewajiban berupa selalu membayar pajak berupa PBB tahunan atas bidang tanah milik Penggugat yang sampai saat ini telah di bayar lunas.
3. Bahwa diatas tanah/lahan milik Penggugat sejak tahun 2009 hingga saat gugatan ini diajukan, diketahui bahwa Tergugat tanpa alas hak yang sah serta melawan hukum telah menggunakan sebagai jalan masuk menuju Rumah Susun Komarudin yang terletak dan dikenal dengan nama Jalan komarudin raya Rt.08 Rw,04 Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung Jakarta Timur
4. Bahwa kenyataannya Tergugat telah melakukan Pembebasan lahan untuk Pembangunan rumah Susun, dan Pembebasan Lahan yang dilakukan oleh Tergugat dan tidak termasuk tanah milik Penggugat yang di bebaskan, melainkan tanah yang berada di belakang tanah milik Penggugat, hal ini dapat di ketahui berdasarkan KETETAPAN RENCANA KOTA Nomor 0015/GSB/JT//2008 tanggal 18 April 2008 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Tata Kota , Kota Madya Jakarta Timur.
5. Bahwa Penggugat telah berusaha dan meminta kepada Tergugat untuk dapat melakukan Ganti Rugi atas Tanah/Lahan milik Penggugat yang telah di gunakan sebagai akses Jalan Masuk ke Rumah Susun Komarudin sejak bulan Juni 2013 dan pada bulan

Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Nomor 238/PDT/2021/PT DKI.



agustus 2016, dimana Penggugat telah bersurat ke Tergugat agar untuk dapat menyelesaikan lahan/Tanah yang di gunakan sebagai jalan masuk pada Rumah Susun Komarudin, namun tidak ada kejelasan.

6. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Desember 2019, Penggugat membuat surat kembali kepada Tergugat dimana Penggugat memohon agar Tergugat dapat menyelesaikan Ganti Rugi tanah milik Penggugat yang di gunakan untuk jalan masuk Rumah Susun Komarudin Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung Jakarta Timur.
7. Bahwa atas Surat Penggugat tersebut, oleh Tergugat telah diadakan Rapat di Kantor Tergugat pada tanggal 4 Maret 2019 dan Tergugat telah memperlihatkan data yang ada pada Kantor Tergugat berupa Ketetapan Rencana Kota No.0015/GSB/JT/II/2008 tanggal 18 April 2008 yang di keluarkan oleh Kepala Suku Dinas Tata Kota Jakarta Timur **ternyata tanah milik Penggugat tidak termasuk rencana Jalan dan tidak pernah di bebaskan, bahkan pada bagian Aset Tergugat maupun di tingkat Provinsi, tanah Penggugat tidak menjadi Aset Tergugat.**
8. Bahwa Hasil rapat yang pada tanggal 4 Maret 2019, dimana Tergugat meminta agar Penggugat melakukan Pengecek kebenaran Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3213 atas nama Penggugat, serta Pengukuran kembali tentang Pengembalian batas ke Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur, dan hal ini telah Penggugat lakukan :
  - a. Untuk pengecekan kebenaran Sertifikat Hak Guna bangunan No.3213 Milik Penggugat telah di periksa kebenarannya dan di cap pada tanggal 19 Maret 2019.
  - b. Untuk Pengurusan Pengembalian Batas sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3213 milik Penggugat telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur dan telah di keluarakan sesuai dengan Suratnya Nomor. 920/5-31.75/VII/2019 tanggal 10 Juli 2019 berikut dengan lampiran Gambar.
9. Bahwa pada tanggal **31 Juli 2019 Tergugat telah mengundang rapat** sebagaimana surat nya Nomor 4040/-1.711 tanggal 30 Juli 2019 dengan acara Penelitian Berkas dokumen kepemilikan lahan yang terletak di Akses masuk Rusun Komarudin Jalan Komarudin



Raya Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur, kemudian **Tergugat meminta agar Penggugat melengkapi berkas dan membuat keterangan dari kelurahan Penggilingan berupa PM1 dan surat tidak dalam keadaan sengketa atas tanah milik Penggugat.**

Bahwa sebelum Pihak Kelurahan mengeluarkan PM1 dan menandatangani Surat keterangan tidak sengketa, maka pihak Kelurahan telah berkirin Surat terlebih dahulu ke TERGUGAT yang pada dasarnya menanyakan apakah lahan atas nama Penggugat telah di bebaskan, namun pihak **TERGUGAT telah memberikan Jawaban kepada Lurah Penggilingan sebagaimana surat nya Nomor. 4470/-1.796.32 tanggal 20 Agustus 2019 menjelaskan bahwa terhadap lahan berdasarkan sertifikat hak Guna Bangunan No.3213 seluas 263 m2 atas nama Listiawan Widiatmoko yang telah digunakan sebagai akses Jalan masuk ke Rusun Komarudin belum dilakukan pembebasan, oleh karena Pemda Provinsi DKI Jakarta Cq Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta..**

Bahwa atas dasar Surat dari Tergugat, kemudian Lurah Penggilingan telah mengeluarkan surat berupa :

- a. Surat Keterangan PM1 No.3611/-1.755 tanggal 27 Agustus 2019, yang menerangkan Penggugat menguasai tanah seluas 263 m2 yang terletak di Jalan Komarudin Raya Rt.08 Rw.004 Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung Jakarta Timur berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3213 dan keterangan ini untuk pembebasan lahan.
  - b. Surat Pernyataan tidak dalam keadaan sengketa dari Penggugat tanggal 21 Agustus 2019 yang di ketahui RT.08 dan RW.04 serta di catat dalam register Kelurahan No.55/1.711.01 tanggal 27 Agustus 2019.
- 10.** Bahwa setelah Penggugat melengkapi berkas tersebut diatas, kemudian Tergugat sebagaimana Surat nya nomor 4633/-1.796.31 tanggal 27 Agustus 2019 yang di tujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan kementerian Agraria dan Tata Ruang, Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur Prihal Pengukuran Peta Bidang/Inventarisasi, maka pihak Kantor Pertanahan Kota Jakarta



Timur telah mengadakan Pengukuran kembali yang di saksi oleh pihak dari Staf Tergugat.

Bahwa atas Permohonan Tergugat tersebut, oleh Kantor Pertanahan telah diterbitkan Peta Inventarisasi Bidang Tanah atas nama Drs. Listiawan Widiatmoko sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,3213 atas nama Penggugat pada tanggal 01 Nopember 2019.

11. Bahwa Penggugat telah memenuhi permintaan Tergugat atas kelengkapan yang menjadi dasar untuk melakukan pembebasan, namun hingga saat ini tidak ada kejelasan, oleh karenanya perbuatan Tergugat jelas telah masuk dalam klasifikasi sebagai suatu perbuatan yang sengaja bersifat melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, berdasarkan rumusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan :” **Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut** “

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, beberapa syarat dalam mengajukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yaitu :

- Adanya **suatu Perbuatan**.

Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu Perbuatan yang merupakan kesengajaan dan perbuatan yang merupakan kelalaian.

Bahwa jelas adanya Perbuatan Tergugat yang bisa disebut kesengajaan dan kelalaian karena tidak melakukan pengecekan mengenai alas hak obyek tanah yang digunakannya secara melawan hukum sebagai Jalan Masuk Menuju Rumah Susun Komarudin.

- Bersifat **Melawan Hukum**.

Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum dan dikategorikan bersifat melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut (a) bertentangan dengan hak subjektif orang lain, (b). bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, (c). bertentangan dengan kesusilaan, (d). bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Nomor 238/PDT/2021/PT DKI.



Bahwa perbuatan Tergugat yaitu tanpa alas hak yang sah telah menggunakan tanah milik Penggugat sebagai jalan Masuk menuju Rumah Susun Komarudin di kategorikan sebagai melawan hukum dan telah memenuhi semua unsur diatas.

- Adanya **Kesalahan.**

Unsur kesalahan digunakan untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah.

Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat yaitu tanpa alas hak yang sah telah menggunakan tanah milik Penggugat sebagai jalan masuk menuju Rumah Susun Komarudin telah memenuhi unsur kesalahan dalam perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata

- Adanya **Kerugian**

Karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pelaku membuat orang lain menderita kerugian karena perbuatan pelaku, Dan dalam perkara aquo yang mengalami kerugian adalah Penggugat yang tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya.

- Terdapat **Hubungan Kausal antara perbuatan dengan kerugian.**

Bahwa harus terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang di derita, Untuk unsur ini kerugian yang di derita oleh korban haruslah benar benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku bukan oleh akibat perbuatan lain.

Dandalam perkara a quo jelas ada terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, diman Penggugat sebagai Pemilik yang sah tidak dapat memanfaatkan tanah milik nya.

12. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut diata, Penggugat telah mengalami kerugian, dimana Penggugat sebagai Pemilik yang sah tidak dapat memanfaatkan tanah milik nya, yang dapat dirinci sebagai berikut :

- Kerugian Materiil.

- a. Bahwa apabila Tanah/lahan milik Penggugat di sewakan, maka nilai rata rata pertahun nya sebesar Rp.20.000.000,- ( Dua Puluha Juta Rupiah ) dimana Tergugat telah menikmati selama 10 tahun, sehingga besarnya sampai saat ini 10



tahun X Rp.20.000.000,- = **Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).**

- b. Bahwa Nilai Tanah/lahan berdasarkan harga pasaran atas kewajaran per meter nya sebesar Rp.15.000.000,- ( Lima Belas Juta Rupiah )

Luas tanah/lahan milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3213 dan sesuai dengan Peta Inventarisasi Bidang Tanah yang telah di Keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur seluas 263 m2.

Nilai Tanah/lahan seluruhnya sebesar 263 m2 X Rp. 15.000.000,- = **Rp.3.945.000.000,- ( Tiga Milyar Sembilan Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah ),-**

- Sehingga Kerugian Materiil yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,- + Rp3.945.000.000,- = Rp4.145.000.000,- (Empat Milyar Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah),-

- Kerugian Imateriil

Penggugat juga mengalami kerugian imateriil karena harus menyediakan waktu, tenaga dan pikiran, karena tanah/lahan milik Penggugat ternyata di gunakan oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah sebagai jalan masuk menuju Rumah Susun komarudin dan apabila dinilai dengan uang , maka pantas jika besarnya kerugian imateriil yang harus di bayarkan oleh Tergugat sebesar Rp 150.000.000,- (seratus Lima Puluh Juta Rupiah),-

Berdasarkan uraian dan fakta serta alasan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, cukup beralasan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan arif serta bijaksana dapat memberiklan putusan dengan amar nya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untu seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat sebesar Rp.4.145.000.000,- (Empat Milyar Seratus Empat ouluh Lima Juta Rupiah),-
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000 ( Seratus Lima Puluh Juta Rupiah ).

Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Nomor 238/PDT/2021/PT DKI.



5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam semua tingkatan.

Atau :

Dalam peradilan yang baik, jika Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilan (Ex Aequo Et Bono);

Memperhatikan pula, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Terbanding semula Penggugat tersebut, **Pembanding semula Tergugat** telah mengajukan **jawaban** sebagai berikut:

#### **A. DALAM EKSEPSI**

##### **Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

1. Bahwa Obyek Gugatan yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT dipergunakan sebagai jalan akses keluar masuk Rumah Susun Komarudin oleh warga Rumah Susun Komarudin didasarkan pada penyerahan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 9 tanggal 29 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Zulkifli Harahap, S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Akta Pelepasan No. 9/2005") antara Masanih Binti Risan, Masuroh Binti Risan, Mustofa Bin Risan dan Ramah Binti Nosan (Ahli Waris Alm. Risan Bin Sanyar) dengan Hildaningsih Kosasih seluas 360m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi). Sampai dengan saat ini Akta Pelepasan No. 9/2005 tersebut belum pernah dibatalkan sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

2. Pada tahun 2008 (3 tahun setelah pelepasan hak kepada Hildaningsih Kosasih) Ahli Waris Alm. Risan Bin Sanyar kembali melakukan jual beli Obyek Gugatan kepada PENGGUGAT seluas 360m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 24 tanggal 16 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Irma Bonita, S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Akta Pelepasan No. 24/2008").

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas seharusnya PENGGUGAT menarik Hildaningsih Kosasih dan Ahli Waris Risan Bin Sanyar sebagai TERGUGAT dalam gugatan *a quo*, oleh karena PENGGUGAT tidak menarik Hildaningsih Kosasih dan Ahli Waris Risan Bin Sanyar sebagai TERGUGAT maka **gugatan ini kurang**



**pihak sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

**Gugatan *Error In Persona***

3. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan hak atas Obyek Gugatan dari Ahli Waris Alm. Risan Bin Sanyar berdasarkan Akta Pelepasan No. 24/2008. Sedangkan Ahli Waris Alm. Risan Bin Sanyar telah terlebih dahulu melakukan pelepasan hak atas Obyek Gugatan kepada Hildaningsih Kosasih berdasarkan Akta Pelepasan No. 9/2005 yang kemudian Obyek Gugatan tersebut diserahkan oleh Hildaningsih Kosasih kepada TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada Ahli Waris Risan Bin Sanyar bukan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta. Dengan demikian **gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil PENGGUGAT yang diuraikan dalam Gugatan *a quo* kecuali yang dengan tegas diakui dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT pada tahun 2006 telah melakukan pembebasan tanah melalui proses pelepasan hak atas lokasi yang saat ini diatasnya dibangun Rumah Susun Komarudin seluas 25.943m<sup>2</sup> dari:
  - a. Hildaningsih Kosasih atas SHM No. 2456 seluas 4.999 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 4 tanggal 1 Desember 2006 dibuat oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta.
  - b. Lanitawati Kosasih atas SHM No. 3452 seluas 4.973 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 5 tanggal 1 Desember 2006 dibuat oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta.
  - c. Suarna Nirmalawasih atas SHM No. 3453 seluas 4.826 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 6 tanggal 1 Desember 2006 dibuat oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta.



- d. Hildaningsih Kosasih atas Girik C. 1937 seluas 2.652 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 9 tanggal 1 Desember 2006 dibuat oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta.
  - e. Mediarto Prawiro atas SHM No. 3628 seluas 3.628 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 7 tanggal 1 Desember 2006 dibuat oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta.
  - f. Sitanirwasih Kosasih atas SHM No. 3454 seluas 4.865 m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 8 tanggal 1 Desember 2006 dibuat oleh Notaris H. Rizul Sudarmadi, SH., Notaris di Jakarta.
3. Bahwa pada saat pembebasan sebagaimana angka 2 diatas, Hildaningsih Kosasih menyerahkan Obyek Gugatan sebagai jalan akses keluar masuk Obyek Gugatan berdasarkan Akta Pelepasan No. 9/2005 antara Masanah Binti Risan, Masuroh Binti Risan, Mustofa Bin Risan dan Ramah Binti Nosan (Ahli Waris Alm. Risan Bin Sanyar) dengan Hildaningsih Kosasih seluas 360m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi) dengan uang ganti rugi atas tanah tersebut sebesar Rp 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).
  4. Bahwa setelah dilakukan pembebasan lahan pada tahun 2006, TERGUGAT melaksanakan pembangunan Rumah Susun Komarudin diatas lahan yang sudah dibebaskan tersebut pada tahun 2007 dan selesai di tahun 2009.
  5. Bahwa setelah pembangunan Rumah Susun Komarudin selesai pada tahun 2009 kemudian TERGUGAT mulai melakukan penghunian atas Rumah Susun Komarudin tersebut pada tahun 2013.
  6. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT sebagaimana posita angka 3 halaman 2 karena sejak pembangunan Rumah Susun Komarudin tahun 2007 sampai dengan penghunian Rumah Susun Komarudin Obyek Gugatan dipergunakan sebagai jalan akses keluar masuk oleh seluruh warga Rumah Susun Komarudin berdasarkan penyerahan hak atas tanah dari Hildaningsih Kosasih kepada TERGUGAT (posita angka 3). Selama jalan akses keluar masuk tersebut digunakan sampai dengan tahun 2018 tidak ada klaim dari pihak yang menyatakan sebagai pemilik terhadap jalan akses keluar masuk tersebut.



7. Bahwa pada tanggal 26 Desember 2018 PENGUGAT mengirimkan surat nomor 23/JSD/XII/2018 perihal: Mohon Penyelesaian Ganti Rugi Tanah Yang Digunakan Untuk Rumah Susun Komarudin Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur kepada TERGUGAT. Pada saat itulah TERGUGAT baru mengetahui ada pihak lain (PENGUGAT) yang menyatakan ikut memiliki atas Obyek Gugatan. Kemudian pada tanggal 26 Desember 2019 PENGUGAT kembali mengirimkan surat kepada TERGUGAT untuk dapat menyelesaikan ganti rugi atas Obyek Gugatan.
8. Bahwa TERGUGAT telah menunjukkan itikad baik dengan mengundang PENGUGAT untuk dilakukan klarifikasi atas surat yang dikirimkan PENGUGAT pada tanggal 26 Desember 2019. Sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 216 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebelum melakukan pembebasan tanah perlu dilakukan pemenuhan persyaratan sesuai dengan prosedur terhadap Obyek Gugatan, yang mana persyaratan sudah disampaikan kepada TERGUGAT sesuai angka 8, 9, dan 10 Gugatan *a quo*.
9. Bahwa dalam proses pemenuhan persyaratan sebagaimana angka 8, 9, dan 10 Gugatan *a quo* TERGUGAT menemukan fakta bahwa Akta Pelepasan No. 24/2008 antara antara Masanah Binti Risan, Masuroh Binti Risan, Mustofa Bin Risan dan Ramah Binti Nosan (Ahli Waris Alm. Risan Bin Sanyar) dengan PENGUGAT seluas 360m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi) dengan uang ganti rugi atas tanah tersebut sebesar Rp 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).
10. Bahwa berdasarkan angka 9 diatas ditemukan fakta sebagai berikut:
  - a. Tahun pelepasan hak atas tanah  
Bahwa pelepasan hak yang dilakukan oleh PENGUGAT dilakukan 2 (dua) tahun setelah pelepasan hak yang dilakukan oleh Hildaningsih Kosasih. Hal ini membuktikan bahwa PENGUGAT melakukan jual beli atas tanah yang telah dimiliki oleh Hildaningsih Kosasih. Hal tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai hal tertentu dan sebab yang halal;
  - b. Harga tanah



Bahwa jumlah uang ganti rugi yang tercantum dalam Akta Pelepasan Hak yang dilakukan oleh PENGGUGAT pada tahun 2008 yaitu sebesar Rp 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) jauh lebih kecil dari uang ganti rugi yang dilakukan sebelumnya oleh Hildaningsih Kosasih pada tahun 2005 sebesar Rp 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah). Hal tersebut menunjukkan bahwa ganti rugi yang sudah dilakukan oleh PENGGUGAT tidak sesuai dengan kenaikan nilai tanah berdasarkan Nilau Jual Obyek Pajak (NJOP) maupun harga pasar tiap tahunnya.

11. Bahwa Obyek Gugatan dimanfaatkan oleh TERGUGAT untuk kepentingan khalayak umum khususnya bagi warga penghuni Rumah Susun Komarudin sebanyak 1687 (seribu enam ratus delapan puluh tujuh) jiwa sebagai satu-satunya jalan akses keluar masuk Rumah Susun Komarudin. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 6 yang berbunyi "Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial" artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Oleh karenanya PENGGUGAT tidak dapat memepergunakan Obyek Gugatan semata-mata untuk kepentingan pribadinya karena hal tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 6.
12. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil dalam Gugatan *a quo* mengenai perkara kerugian yang dialami PENGGUGAT adalah tidak relevan karena nilai tanah atau lahan yang disebutkan dalam Gugatan *a quo* tidak wajar karena tidak didukung dengan penilaian oleh instansi yang kompeten sehingga kerugian yang dimintakan oleh PENGGUGAT tidak wajar dan mengada-ada.

Maka berdasarkan seluruh uraian di atas TERGUGAT memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dapat memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Nomor 238/PDT/2021/PT DKI.



DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.
2. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara untuk seluruh tingkatan tanpa terkecuali.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Timur** tanggal **7 Januari 2021**, Nomor: **138/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim.** yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp.4.145.000.000,- (Empat Milyar Seratus Empat Puluh lima Juta Rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp1.336.500,- (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu lima ratus rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal **7 Januari 2021**, ternyata terhadap putusan mana Tergugat mengajukan permohonan banding pada tanggal **21 Januari 2021**, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 4/Tim/II/2021-AP. Jo. Nomor : 138/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Banding tanggal 6 April 2021 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 15 April 2021;

Bahwa Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 April 2021, ternyata untuk itu Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 April 2021 dan



Kontra Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 7 Mei 2021;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, hal-hal yang dikemukakan dalam Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat tersebut dianggap telah termuat disini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat pada tanggal **21 Januari 2021** terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Januari 2021, Nomor: 138/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim., telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu **permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;**

Menimbang, bahwa setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Januari 2021, Nomor: 138/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim., Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, maka pertimbangan Pengadilan Tinggi adalah sebagaimana diuraikan berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam Memori Banding nya, Pembanding semula Tergugat pada prinsipnya menolak pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan tingkat Pertama tanggal 7 Januari 2021, Nomor: 138/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim., demikian pula pendapat Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Banding nya yang mendukung apa yang telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Pengadilan tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat serta benar semua, baik keadaan, maupun alasan-alasan dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui serta membenarkan putusan Pengadilan tingkat Pertama, karena telah terbukti bahwa Terbanding semula Penggugat adalah pembeli tanah obyek sengketa yang beritikad baik dari pemilik tanah



sebelumnya, yaitu para ahli waris Risan bin Sanyar serta sekaligus pemilik tanah obyek sengketa yang telah dibebaskan oleh Pembanding semula Tergugat untuk digunakan sebagai jalan masuk menuju Rumah Susun Komarudin sejak tahun 2009 tanpa pembebasan ganti rugi;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan tingkat Pertama dalam putusannya tersebut dijadikan dasar sendiri oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding untuk mempertahankan Putusan Pengadilan tingkat Pertama tanggal 7 Januari 2021, Nomor: 138/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim. dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya putusan tersebut haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka seluruh biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat;

Mengingat akan ketentuan Pasal-Pasal dalam Bab III, Bagian 1 dari Undang-Undang R. I. Nomor 20 Tahun 1947 dan Pasal-Pasal lain dari Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Januari 2021, Nomor: 138/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar beaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Senin tanggal 16 Agustus 2021 yang terdiri dari **Binsar Pamopo Pakpahan, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H.** dan **Gunawan Gusmo, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu dan tanggal 25 Agustus 2021** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **H. Sumir, S.H., M.H.** Panitera Pengganti,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H.**

**Binsar Pamopo Pakpahan, S.H., M.H.**

**Gunawan Gusmo, S.H., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**H. Sumir, S.H., M.H.**

## Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai : Rp 10.000,00
2. Biaya Redaksi : Rp 10.000,00
3. Biaya Proses : Rp130.000,00

Jumlah

-----  
Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah)