



**PUTUSAN**

Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas I-A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**SA'ADI**, Laki-Laki, tempat lahir Pekalongan, tanggal lahir 5 Juli 1962, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Rawa Sawah III No. 52, RT 011 – RW 02, Kelurahan kampung Rawa, Kec. Johar Baru, Jakarta Pusat;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 1** ;

**NASIROH**, Perempuan, tempat lahir Jakarta, tanggal lahir 20 Desember 1970, agama islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Rawa Sawah III No. 52, RT 011 – RW 02, Kelurahan kampung Rawa, Kec. Johar Baru, Jakarta Pusat;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat 2** ;

Untuk selanjutnya Penggugat 1 dan Penggugat 2 disebut **para PENGGUGAT**, dalam perkara ini telah memberi Kuasa kepada Herry Bantolo, SH.MH., Karjo, SH dan Jaya Aman Sinaga, SH., para Advokat pada Kantor Hukum HERRY SH & ASSOCIATES, berkedudukan di Jalan Mukri No. 06 depan RS Pusdikkes, Kramat Jati Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Desember 2023 ;

**LAWAN :**

**MUGIYONO**, Laki-laki, bertempat tinggal di Kp. Pengarengan No. 20, TR 10 – RW 006, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

**Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur**, berkedudukan di Jl. Dr Sumarno No. 14 RT 03 – RW 08, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

*Halaman 1 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim*



**Pengadilan Negeri Tersebut**

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah mendengar para pihak yang berperkara ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Januari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas I-A Khusus dengan register perkara Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim, tanggal 22 Januari 2024, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa para Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 137 m2 dengan sertifikat hak milik No : 06855 terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, nama Pemegang Hak SA'ADI, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - sebelah utara : tanah milik Ibu Zaenab;
  - sebelah selatan : tanah milik Bapak Kosasih;
  - sebelah barat : tanah milik Ibu Samsukarti;
  - sebelah timur : tanah milik Bapak Rojak;
2. Bahwa tanah milik Para Penggugat tersebut seluas 137 m2 sejak tahun 2018 rencana akan dibeli oleh Tergugat tetapi belum dilunasin bahkan ternyata tanah tersebut dikuasai dan dibangun oleh Tergugat tanpa seijin Para Penggugat;
3. Bahwa Para Penggugat menunggu Tergugat selama 6 tahun untuk menyelesaikan kewaibannya tetapi sampai gugatan ini diajukan, Tergugat belum melaksanakan kewajibannya.
4. Bahwa oleh karena sudah jelas dan nyata Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji (wanprestasi) karena tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka kepada Tergugat atau siapapun yang menempati tanah tersebut harus mengembalikan tanah tersebut seluas 137 m2 kepada para Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun;
5. Bahwa Tergugat juga harus di hukum untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh

*Halaman 2 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) per tahun sampai dikembalikan tanah tersebut kepada para Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga;

6. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan alat-alat bukti yang sah dan otentik dan sangat sulit untuk dibantah atas kebenarannya, maka tidaklah berlebihan apabila terhadap putusan dalam perkara *aquo* dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun adanya upaya hukum banding, kasasi, ataupun verzet pihak ketiga

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 137 m2 dengan sertifikat hak milik No : 06855 terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, nama Pemegang Hak SA'ADI, dengan batas-bats sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : tanah milik Ibu Zaenab;
  - Sebelah Selatan : tanah milik Bapak Kosasih;
  - Sebelah Barat : tanah milik Ibu Samsukarti;
  - Sebelah Timur : tanah milik Bapak Rojak;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Para Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati tanah tersebut harus mengembalikan tanah tersebut seluas 137 m2 dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat setiap tahun sebesar Rp. 60.000.000,- sampai dikembalikan tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa syarat;

Halaman 3 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN 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

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun adanya upaya hukum banding, kasasi, ataupun verzet pihak ketiga;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat datang menghadap anak Tergugat atas nama RIYANTO tanpa dilengkapi dengan Surat Kuasa Insidentil, sedangkan Turut Tergugat hadir Kuasanya AGUS DWI WINARNO, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2024;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan Kuasanya yang sah meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 19 Maret 2024, tanggal 26 Maret 2024 dan tanggal 23 April 2024 telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa dihadiri oleh Tergugat ataupun Kuasanya yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) RI Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para Pihak, melalui Mediator Non Hakim Monita H. Elwanda, SH.,MH., namun berdasarkan Laporan Mediator tanggal 3 Mei 2024, ternyata upaya perdamaian para pihak tidak berhasil, oleh karena itu dengan tetap membuka kesempatan kepada para pihak untuk menempuh perdamaian, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban dalam persidangan tanggal 21 Mei 2024, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PELAWAN ERROR IN PERSONA:

1. Bahwa pokok gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT merupakan permasalahan dalam jual beli sebidang tanah seluas 137 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 06855 terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta antara PARA

Halaman 4 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dengan TERGUGAT, dimana menurut PARA PENGUGAT terhadap jual beli tersebut terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dikarenakan belum dilakukan pelunasan namun bidang tanahnya telah dikuasai dan dibangun oleh TERGUGAT.

2. Bahwa dalam posita gugatan PARA PENGUGAT tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT, terlebih lagi di dalam posita maupun petitum PARA PENGUGAT tidak terdapat tuntutan apapun yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT.

3. Bahwa sebagaimana diuraikan pada angka 1 dan 2 di atas, PARA PENGUGAT keliru menarik TURUT TERGUGAT sebagai pihak karena tidak adanya hubungan antara pokok gugatan a quo dengan ditariknya TURUT TERGUGAT sebagai pihak, dimana seharusnya permasalahan jual beli antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT dapat diselesaikan terlebih dahulu untuk membuat terang dan jelas kedudukan TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo.

4. Bahwa TURUT TERGUGAT keberatan menjadi Pihak dalam Perkara a quo, sebagaimana ketentuan pada Huruf B angka 1 poin d Rumusan Hukum Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang berbunyi:

d. Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain:

1) Jika ada Petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak.

5. Bahwa M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 111, pada intinya menyatakan pihak yang ditarik sebagai tergugat haruslah orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas, apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Lebih lanjut dikatakan cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau

Halaman 5 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN 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)





kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dikualifikasi mengandung Error in Persona.

6. Bahwa dengan tidak adanya alasan yang jelas di dalam Posita dan Petitum gugatan PARA PENGGUGAT yang menyebabkan TURUT TERGUGAT dijadikan pihak dalam Perkara a quo, maka PARA PENGGUGAT telah salah/keliru menjadikan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur sebagai pihak, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar dapat mengeluarkan TURUT TERGUGAT sebagai Pihak dalam Perkara a quo, atau dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA:**

**1. DALIL PARA PENGGUGAT**

Bahwa dalam Posita gugatan PARA PENGGUGAT, mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 2 poin 1 dibawah

“ Bahwa para penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 137 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 06855 terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, nama Pemegang hak SA'ADI ”.

Halaman 3 poin 2

“Bahwa tanah milik Para Penggugat tersebut seluas 137 M<sup>2</sup> sejak tahun 2018 rencana akan dibeli oleh Tergugat tetapi belum dilunasi bahkan ternyata tanah tersebut dikuasai dan dibangun oleh Tergugat tanpa seijin Para Penggugat”.

Halaman 3 poin 3

“Bahwa Para Penggugat menunggu Tergugat selama 6 tahun untuk menyelesaikan kewajibannya tetapi sampai gugatan ini diajukan, tergugat belum melaksanakan kewajibannya”.

**2. TANGGAPAN TURUT TERGUGAT**

**A.** Bahwa berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Milik No. 6855/Penggilingan:

- Bahwa Hak Milik No. 6855/Penggilingan diterbitkan pada tanggal 23 November 2017 atas nama Sa'adi, seluas 437 M<sup>2</sup>, Konversi Pemberian Pengakuan Hak Milik, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.02846/2017 tanggal 8 November

*Halaman 6 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim*



2017, pada kolom Penunjuk Tanah Milik Adat, terletak di RT. 17  
Rw. 07, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta  
Timur.

- Selanjutnya terdapat catatan sebagian bidang tanah ini telah dipisahkan menjadi HM 10938/Penggilingan, SU tgl 06/01/2020 No. 00942/2019, luas 300 M<sup>2</sup>, sisa luas : 137 M<sup>2</sup>.
- Selanjutnya terdapat catatan Pada tanggal 29 Februari 2024 dan jam 10 menit 00 detik 00 telah dicatat perkara terkait perkara Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.47/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Tim berdasarkan Nota Dinas Nomor 84/ND-31.75.600.MP .02.01/II/2024 tanggal 6 Februari 2024 dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

**B.** Bahwa pokok gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT merupakan permasalahan dalam jual beli sebidang tanah seluas 137 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 06855 terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT, dimana menurut PARA PENGGUGAT terhadap jual beli tersebut terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dikarenakan belum dilakukan pelunasan namun bidang tanahnya telah dikuasai dan dibangun oleh TERGUGAT.

**C.** Bahwa dalam posita gugatan PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT, terlebih lagi di dalam posita maupun petitum PARA PENGGUGAT tidak terdapat tuntutan apapun yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT.

**D.** Bahwa dengan tidak adanya alasan yang jelas di dalam Posita dan Petitum gugatan PARA PENGGUGAT yang menyebabkan TURUT TERGUGAT dijadikan pihak dalam Perkara a quo, maka PARA PENGGUGAT telah salah/keliru menjadikan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur sebagai pihak, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar dapat mengeluarkan TURUT TERGUGAT sebagai Pihak dalam Perkara a quo.

**E.** Bahwa mengenai kebenaran dan keabsahan dalil PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT kembalikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

*Halaman 7 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TURUT TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Atau, apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TURUT TERGUGAT memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-menjawab antara par a Pihak, dimana Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 4 Juni 2024, kemudian Kuasa Turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 11 Juni 2024;

Menimbang, bahwa dalam rangka membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-3 yang telah diberi meterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk, NIK 3175020507627001, tanggal 22 Desember 2017, atas nama MASIROH, diberi tanda bukti P – 1 ;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No.3171080801096008, tanggal 27 Oktober 2014, atas nama kepala keluarga SA'ADI, diberi tanda bukti P – 2 ;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 06855 Sisa, Kelurahan Penggilingan atas nama pemegang hak SA'ADI, tanggal 23 November 2017, diberi tanda bukti P – 3;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah atas nama ARWANSYAH dan PANDU WIKU HIMAWAN PUTRA pada pokoknya sebagai berikut :

## **1. Saksi ARWANSYAH**

Halaman 8 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa setahu saksi, Para penggugat tinggal di Johar Baru Jakarta Pusat;
- Bahwa ketika saksi bertemu dengan para Penggugat di rumah Pal Azis (ipar para Penggugat), saksi juga diperkenalkan kepada Tergugat;
- Bahwa saksi pernah ditawari oleh para Penggugat untuk membeli tanah mereka yang terletak di Kali Buaran, Penggilingan, Jakarta Timur;
- Bahwa saksi pernah diajak melihat lokasi tanah di pinggir Kali Buaran dengan luas 137 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatas dengan tanah Ibu Zaenab;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Bapak Kosasih;
  - Sebelah barat berbatas dengan tanah Samsukarti;
  - Sebelah Timur dengan tanah Bapak Rozak;
- Bahwa saksi juga pernah diperlihatkan Sertipikat Hak Milik atas objek perkara oleh para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak jadi membeli tanah tersebut, karena Tergugat yang kemudian berniat membelinya;
- Bahwa saat ini Tergugat telah membangun rumah di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat telah membayar lunas harga tanah tersebut kepada para Penggugat;

## 2. Saksi PANDU WIKU HIMAWAN PUTRA

- Bahwa saksi telah mengenal para Penggugat sejak tahun 2020 yang lalu;
- Bahwa para Penggugat pernah menjual sebagian tanah miliknya seluas 300 M<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 437 M<sup>2</sup> kepada orang lain, sehingga sisa tanah milik para Penggugat ditempat itu tinggal 137 M<sup>2</sup>;
- Bahwa setahu saksi tanah seluas 137 M<sup>2</sup> tersebut hingga saat ini masih milik para Penggugat, belum pernah dijual kepada orang lain;
- Bahwa ketika para Penggugat menjual tanah miliknya seluas 300 M<sup>2</sup>, akta jual belinya dibuat dikantor Notaris/PPAT tempat saksi bekerja;
- Bahwa saksi juga pernah ditunjukkan SHM No. 06855/Penggilingan sisa yang 137 M<sup>2</sup> masih atas nama Penggugat 1 – SA'ADI dari pecahan SHM No. 06855 dengan luas 437 M<sup>2</sup>;

Halaman 9 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN 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

- Bahwa saksi tidak tahu apakah di atas tanah tersebut saat ini telah berdiri bangunan rumah milik orang lain, karena saksi tidak pernah melihat lokasi tanah yang menjadi objek perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Eksepsi dan Jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan 1 (satu) bukti surat yang telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 06855/Penggilingan atas nama SA'ADI, diberi tanda bukti TT -1;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan Penggugat tanpa dihadiri Tergugat maupun Turut Tergugat dengan disaksikan Ketua RT setempat, telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di tempat objek perkara pada tanggal 2 Agustus 2024 sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 8 Agustus 2024 Penggugat telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi) sedangkan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan Kesimpulan (Konklusi), selanjutnya para Pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi dalam hal sebagai berikut:

#### **Gugatan Penggugat Error in Persona**

Menimbang, bahwa menurut Turut Tergugat , gugatan para Penggugat error in persona, karena para Penggugat tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat dan di dalam gugatannya tidak terdapat tuntutan apapun yang ditujukan kepada Turut Tergugat, dimana dalam jual beli tersebut Turut Tergugat sama sekali tidak ada keterkaitan;

Menimbang, bahwa pokok gugatan yang diajukan para Penggugat mengenai perbuatan jual beli antara para Penggugat dengan Tergugat atas

Halaman 10 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN 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)



sebidang tanah seluas 137 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 06855 terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada keterkaitan Turut Tergugat dan jual beli antara para Penggugat dengan Tergugat dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat, maka para Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai Pihak dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan para Penggugat menarik Turut Tergugat menjadi Pihak menjadikan gugatan a quo error in persona sehingga haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat tersebut, para Penggugat melalui Kuasanya telah memberikan Tanggapan di dalam Replik pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut para Penggugat ditariknya Turut Tergugat sebagai Pihak dalam gugatan a quo untuk membuktikan tanah objek perkara dengan Sertipikat Hak Milik No. 06855/Penggilingan atas nama pemegang hak SA'ADI telah terdaftar di tempat Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat dan Tanggapan para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan error in persona terjadi apabila ada kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Turut Tergugat dalam sengketa antara para Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat tidak memiliki kedudukan untuk ditarik sebagai Pihak karena tidak terdapat tuntutan apapun yang ditujukan kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut para Penggugat ditariknya Turut Tergugat dalam gugatan a quo, untuk memastikan tanah objek perkara dengan Sertipikat Hak Milik No. 06855/Penggilingan terdaftar atas nama Penggugat 1 ditempat Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat ingin memastikan Sertipikat Hak Milik No. 06855/Penggilingan terdaftar atas nama Penggugat 1, maka Turut Tergugat memiliki kedudukan hukum untuk ditarik sebagai Pihak dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan para Penggugat error in persona dalam hal ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan a quo adanya dalil para Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap para Penggugat sehingga Penggugat telah mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan Tergugat kepada para Penggugat belum dibayarkannya uang penjualan tanah milik para Penggugat yang dibeli Tergugat, sedangkan tanah tersebut telah dikuasai Tergugat dengan membangun rumah diatasnya;

Menimbang, bahwa dalil para Penggugat tersebut tidak dibantah oleh Tergugat karena Tergugat kemudian tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah menghadap ke depan persidangan, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara yang isinya sama dengan jawaban dalam eksepsi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah atas nama ARWANSYAH dan PANDU WIKU HIMAWAN PUTRA;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan 1 (satu) bukti surat berupa Buku Tanah Hak Milik No.06855/Penggilingan atas nama SA'ADI in casu Penggugat 1 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan para Penggugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, berupa Sertipikat hak Milik No. 06855/Penggilingan atas nama pemegang hak SA'ADI dihubungkan dengan bukti TT-1, berupa Buku Tanah Hak Milik No.06855/Penggilingan atas nama SA'ADI maka terbukti tanah yang terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seluas 137 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) adalah milik para Penggugat atas nama SA'ADI in casu Penggugat – 1;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi PANDU WIKU HIMAWAN PUTRA tanah seluas 137 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) milik para Penggugat merupakan sisa tanah sebelumnya seluas 437 M<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh tujuh meter persegi) milik para Penggugat, kemudian dijual tanah tersebut seluas 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) kepada orang lain sehingga saat ini

Halaman 12 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN 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

sisas tanah milik para Penggugat seluas 137 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi);

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi ARWANSYAH, tanah milik para Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 06855/Penggilingan atas nama pemegang hak SA'ADI yang terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seluas 137 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) telah dibeli oleh Tergugat dan di atas tanah tersebut Tergugat telah membangun rumah;

Menimbang, bahwa ketika melakukan pemeriksaan setempat di atas tanah objek perkara, Majelis Hakim melihat ada 1 (satu) unit bangunan rumah permanen di atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat kesesuaian antara keterangan saksi ARWANSYAH dengan keadaan di atas tanah objek perkara, dimana Tergugat telah membangun rumah di atas tanah objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa para Penggugat menyatakan Tergugat belum membayar uang pembelian tanah tersebut kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa para Penggugat telah menunggu selama 6 (enam) tahun agar Tergugat melunasi pembayaran harga tanah yang dibeli Tergugat namun sampai saat ini Tergugat belum melakukan pembayaran kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat belum memenuhi kewajibannya membayar uang pembelian tanah kepada para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana dimaksud Pasal 1243 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum 3 gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 3 gugatan para Penggugat dikabulkan maka petitum 5 gugatan para penggugat juga harus dikabulkan untuk menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati tanah tersebut harus mengembalikan tanah seluas 137 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) tersebut dalam keadaan kosong tanpa dibebani syarat apapun kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 4 gugatan para Penggugat, oleh karena alat bukti yang diajukan berupa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga dan Sertipikat hak Milik atas tanah seluas 137 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) merupakan dokumen identitas diri dan dokumen kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah, maka Majelis Hakim tidak perlu untuk

Halaman 13 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan lagi keabsahannya, sehingga petitum 4 gugatan para Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 6 gugatan para Penggugat untuk menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) setiap tahun sampai dikembalikan tanah tersebut kepada para Penggugat, oleh karena selama pemeriksaan persidangan para Penggugat tidak ada membuktikan adanya kerugian tersebut, maka petitum 6 gugatan para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 7 gugatan para Penggugat agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun verzet pihak ketiga, oleh karena syarat-syarat untuk dapat dilaksanakannya putusan perkara ini terlebih dahulu tidak terpenuhi, maka petitum 7 gugatan para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan para Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Tergugat berada di Pihak yang kalah, maka Tergugat akan dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1243 KUHPdata, serta segala ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### **DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan para Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 137 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 06855, yang terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta atas nama pemegang hak SA'ADI, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Ibu Zaenab;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Bapak Kosasih;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Ibu Samsukarti;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Bapak Rojak;

Halaman 14 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN 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

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Para Penggugat;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati tanah tersebut harus mengembalikan tanah seluas 137 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) dalam keadaan kosong kepada para Penggugat tanpa syarat dan tanpa dibebani apapun;
5. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.074.000.- (satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA-Khusus, pada hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2024, oleh kami Immanuel, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Heru Kuntjoro S.H., M.H., dan Arief Yudiarto, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh Erni, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA-Khusus dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

**Heru Kuntjoro, S.H., M.H**

**Immanuel, S.H., M.H**

**Arief Yudiarto, S.H., M.H**

Panitera Pengganti

**Erni, S.H**

## Perincian Biaya Perkara

-	Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
-	Biaya Proses	Rp. 100.000,-

Halaman 15 dari 16 halaman Putusan Perdata Nomor 47/Pdt.G/2024/PN Jkt Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

-	Panggilan	Rp	70.000,-
-	Pemeriksaan Setempat	Rp.	800.000.-
-	Materai	Rp.	10.000,-
-	Redaksi	Rp.	50.000,-
-	Lainnya		<u>Rp. 14.000.</u>
Jumlah			<b><u>Rp1.074.000,-</u></b>
(satu juta tujuh puluh empat ribu rupiah).			