



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 667/Pdt.G/2022/PN JktTim.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

Arief Anwar Hidayat, bertempat tinggal di Bebedahan I Nomor.42, Kel. Lengkong Sari, Tasikmalaya, Tawang, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Setyawan Cahyo Gemilang, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Kh. Zainul Arifin Nomor.50, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, nomor: 02/S&P/SK/XI/22, tanggal 15 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat:

LAWAN

1. SURYA ABADI, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Kp. Pisangan Jalan Raya Penggilingan Rt.011/Rw.011, Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur. Untuk Selanjutnya disebut sebagai Tergugat.
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, beralamat di Jalan Dr. Sumarno No.3 Rt.2/Rw.08. Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur. Untuk Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat.

Pegadilan Negeri tersebut:

Telah, membaca berkas perkara tersebut ;

Telah, memeriksa bukti surat-surat dan mendengar keterangan saksi-saksi didepan persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 16 Nopember 2022, dalam Register Nomor 667/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT telah membeli dari TERGUGAT sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Mawar Merah I Rt. 009/ Rw. 001 Perumahan Beranda Serpong, Blok E/6 Jl. Raya Ciater RT. 004 RW. 004

Hal. 1 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit. Kota **Administrasi Jakarta Timur**, dengan Luas Tanah 55m² (Lima Puluh lima Meter Persegi) dan telah bersepakat harga tanah dan bangunan tersebut senilai **Rp. 275.000.000,-** (*Dua Ratus Tujuh Puluh lima juta Rupiah*) yang dibayarkan secara tunai (Kwitansi terlampir).

2. Bahwa PENGGUGAT telah melunasi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran tanah dan bangunan secara Tunai berjumlah **Rp. 275.000.000,-** (*Dua Ratus Tujuh Puluh lima juta Rupiah*)
3. Bahwa berdasarkan SURAT PERNYATAAN tertanggal 27 Juli 2022 yang dibuat oleh Penggugat dan TERGUGAT dimana bersamaan dengan Surat Pernyataan tersebut diserahkan Akte Jual Beli Nomor: 112-12/Jng/1990 tertanggal 17 November 1990 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Sudibio Djojopranoto, SH., namun sampai saat ini belum dilakukan peralihan hak atau Akta Jual Beli (AJB) dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT.-----
4. Bahwa setelah Tergugat dan Penggugat melakukan Jual-beli sebidang tanah dan Bangunan Penggugat langsung menempati dan melakukan Penguasaan Fisik pada bidang Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mawar Merah I Rt. 009/Rw. 001 Kelurahan Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Milik Rudi Priadi
 - Timur : Tanah Milik Firmansyah
 - Selatan : Gang
 - Barat : Jalan Mawar Merah
5. Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan Aquo adalah untuk mendapatkan Kepastian Hukum dan perlindungan Hukum, hal tersebut diatur dalam Pasal 2 Huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“ untuk memberikan kepastian Hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai Pemegang Hak yang bersangkutan”.
6. Bahwa selain itu juga dalam Pasal 55 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

Ayat (1) ” panitera pengadilan Wajib memberitahukan kepada kantor Pertanahan mengenai isi semua Putusan Pengadilan yang mengakibatkan

Hal. 2 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan dan daftar-daftar lainnya

Ayat (2)

" Pencatat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan yang di serahkan oleh kepada kepala kantor pertanahan."

7. Bahwa dalam proses pembuatan akta untuk keperluan Penggugat mengalihkan hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam pasal 37 ayat (1) PP 24 / 97 tentang pendaftaran tanah dari Tergugat kepada Penggugat sendiri harus dihadiri oleh Para pihak yang melakukan jual beli tersebut dalam hal ini adalah Penggugat sebagai pembeli dan Tegugat sebagai Penjual, dimana hal ini diatur dalam pasal 38 (1) PP 24/ 97 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi "Pembuatan akta sebagaimana di maksud dalam pasal 37 ayat (1) di hadir oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan" dan di saksi oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
8. Bahwa sesuai dengan pasal 38 ayat (1) PP Nomor: 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Penggugat sudah berulang kali mengajak Tergugat untuk membuat Akta Jual-Beli dihadapan PPAT, akan tetapi sampai saat Gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tergugat tidak pernah mau diajak bersama-sama oleh Penggugat untuk membuat Akta Jual beli dihadapan PPAT;
9. Bahwa perbuatan Tergugat yang selalu menghindari dan selalu memberikan alasan untuk tidak mau membuat akta jual beli bersama dengan Penggugat dihadapan PPAT telah nyata dan terbukti memenuhi unsur melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara " tiap-tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut" yang secara nyata menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, dimana uraian Perbuatan Melawan Hukum Tergugat telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
 - a. Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatigedaad)

Hal. 3 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suatu Perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Unsur melawan hukum diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi:

- Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*);
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperlihatkan kepentingan orang lain.

Bahwa berdasarkan tindakan yang dilakukan Tergugat dengan tidak mau bersama-sama dengan Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT dimana secara nyata telah merugikan Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak pada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur IC Turut Tergugat terhadap objek jual-beli sehingga sangat merugikan Penggugat;

b. Adanya kesalahan dari Pihak pelaku

Suatu tindakan oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur kelalain, tidak adanya alasan pembeda atau alasan Pemaaf, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

c. Adanya kerugian bagi Korban

Atas tindakan Tergugat yang tidak mau diajak untuk secara bersama-sama untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT dimana merugikan Penggugat baik materil maupun Immateril yaitu Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak terhadap objek Jual-beli pada Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur IC Turut Tergugat.

d. Adanya kausul antara Perbuatan dengan Kerugian

Perbuatan Tergugat merupakan kesalahan yang nyata dan disengaja dimana Tergugat sudah berulang kali diajak dan diminta untuk datang secara bersama-sama dengan Penggugat menghadap PPAT membuat Akta Jual-beli sesuai dengan amanat ayat (1) PP Nomor: 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang secara nyata sangat merugikan bagi Penggugat.

10. Bahwa Penggugat juga memohon apabila perkara Aquo telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, agar dapat diberitahukan kepada

Hal. 4 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat sehingga dapat dilakukan perubahan data atas objek tanah dan bangunan seluas 55 M2 yang terletak di Jalan Mawar Merah I Rt. 009 / Rw. 001 Kelurahan Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik Rudi Priadi
- Timur : Tanah Milik Firmansyah
- Selatan : Gang
- Barat : Jalan Mawar Merah

11. Bahwa berdasarkan alasan-alasan pertimbangan hukum yang Penggugat sampaikan diatas, maka sudah seharusnya Yang Mulia Hakim yang memeriksa perkara aquo berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta memberikan Putusan dalam Perkara Aquo.

Maka atas dasar uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tangerang c.q Majelis Hakim yang akan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Jual Beli berdasarkan SURAT PERNYATAAN tertanggal 27 Juli 2022 yang dibuat oleh Penggugat dan TERGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan seluas 55 M2 yang terletak di Jalan Mawar Merah I Rt.009/Rw.001 Kelurahan Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Milik Rudi Priadi
 - Timur : Tanah Milik Firmansyah
 - Selatan : Gang
 - Barat : Jalan Mawar Merah
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yaitu dengan melakukan pembayaran secara tunai kepada Tergugat;
4. Menyatakan **Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah Merugikan Penggugat;**
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur untuk kemudian dapat melakukan proses pendaftaran Sertipikat atas sebidang tanah dan bangunan seluas 55 M2 yang terletak di Jalan Mawar Merah I Rt.009/Rw.001 Kelurahan Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 5 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Tanah Milik Rudi Priadi
- Timur : Tanah Milik Firmansyah
- Selatan : Gang
- Barat : Jalan Mawar Merah

6. Membebaskan Biaya Perkara kepada PENGGUGAT; **SUBSIDAIR** :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur c.q. Majelis Hakim yang akan mengadili, memeriksa dan memutuskan perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Pegadilan Negeri tersebut:

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut diatas, untuk Tergugat walau telah dipanggil 3 (tiga) kali berdasarkan Relas Panggilan tertanggal 9 Desember 2022, relas panggilan tertanggal 16 Desember 2022 dan relas panggilan tertanggal 23 Desember 2022, oleh Juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak pernah hadir atau tidak menyuruh orang lain untuk datang mewakilinya menghadap dipersidangan, untuk Turut Tergugat juga hadir Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan proses Mediasi sesuai PERMA NO.1 Tahun 2016 tentang Mediasi, dengan menunjuk Hakim Mediator Bambang Joko Winarno, S.H., M.H, namun berdasarkan laporan Hakim Mediator ternyata upaya mediasi telah gagal, sehingga dilanjutkan perkara ini dengan pembacaan gugatan, dan Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut dipersidangan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 14 Februari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI**

Bahwa TURUT TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT.

A. **GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA**

A.1. Bahwa dalam Posita gugatan **PENGGUGAT tidak mengurai secara jelas Hak Atas Tanah/Sertipikat apa yang menjadi objek perkara a quo** sehingga TURUT TERGUGAT dijadikan

Hal. 6 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak, hal tersebut dipertegas oleh PENGGUGAT dalam Petitumnya Halaman 7 Angka 5 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk memutus "*Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur untuk kemudian **dapat melakukan proses pendaftaran Sertipikat** atas sebidang tanah dan bangunan seluas 55 M² yang terletak*".

- A.2. Bahwa TURUT TERGUGAT keberatan dijadikan Pihak dalam perkara *a quo* karena dalam Posita gugatan PENGGUGAT tidak menerangkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang TURUT TERGUGAT lakukan sehingga dijadikan pihak dalam perkara *a quo*.
- A.3. Bahwa salah satu syarat formil surat gugatan harus menjelaskan dengan terang dan jelas mengenai kedudukan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan seluruh pihak sehingga diajukan gugatan ini. Hal tersebut juga dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4.K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan "*untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakny harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara*".
- A.4. Bahwa dengan tidak adanya alasan yang jelas di dalam Posita dan Petitum gugatan PENGGUGAT yang menyebabkan TURUT TERGUGAT dijadikan pihak dalam Perkara *a quo*, dengan demikian 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 PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

- B.1. Bahwa dalam Posita gugatan PENGGUGAT menyebutkan beberapa dasar hukum yang digunakan antara lain:

Pada Halaman 3:

6. Bahwa selain itu juga dalam **Pasal 55 Ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

Ayat (1)

Hal. 7 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Panitera pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua Putusan Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai **bidang tanah yang sudah didaftar** atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada Sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya".*

Ayat (2)

"Pencatat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan yang di serahkan oleh kepada Kepala Kantor Pertanahan".

Pada Halaman 4:

7. Bahwa dalam proses pembuatan akta untuk keperluan Penggugat mengalihkan hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam **pasal 37 ayat (1) PP 24/97** tentang pendaftaran tanah dari Tergugat kepada Penggugat sendiri harus dihadiri oleh Para pihak yang melakukan jual beli tersebut dalam hal ini adalah Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai Penjual, dimana hal ini diatur dalam **Pasal 38 (1) PP 24/97** tentang pendaftaran tanah yang berbunyi "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan" dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
 8. Bahwa sesuai dengan **Pasal 38 (1) PP Nomor: 24 tahun 1997** tentang pendaftaran tanah, Penggugat sudah berulang kali mengajak Tergugat untuk membuat Akta Jual-Beli dihadapan PPAT, akan tetapi sampai saat Gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tergugat tidak pernah mau diajak bersama-sama oleh Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT;
- B.2. Bahwa dapat TURUT TERGUGAT jelaskan mengenai dasar hukum yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada poin B.1. di atas merujuk pada ketentuan **Pasal 37, Pasal 38 dan Pasal 55** Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana ketentuan tersebut **merupakan ketentuan yang digunakan dalam**

Hal. 8 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rangka pemeliharaan data terhadap objek tanah yang telah terdaftar, karena ketentuan tersebut dijelaskan pada BAB V – **PEMELIHARAAN DATA** PENDAFTARAN TANAH, hal tersebut dipertegas dalam:

Pasal 1

12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Frasa "**telah terdaftar/sudah didaftar**" dapat dimaknai sebagai produk yang telah dilakukan pengumpulan data fisik dan data yuridisnya melalui permohonan pada Kantor Pertanahan.

- B.3. Bahwa dasar hukum pada Posita gugatan PENGGUGAT tersebut di atas **terdapat kontradiksi/pertentangan** dengan Petitum PENGGUGAT pada Halaman 7 Angka 5, yang intinya meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT **untuk dapat memproses pendaftaran Sertifikat** atas bidang tanah objek perkara *a quo*. Petitum PENGGUGAT tersebut jelas menggambarkan objek perkara *a quo* belum pernah dilakukan pendaftaran permohonan pada Kantor Pertanahan.
- B.4. Bahwa salah satu **syarat formil surat gugatan** dalam posita (*fundamentum petendi*) **harus menguraikan secara jelas dan terang mengenai** objek tanah yang dipermasalahkan, **dasar hukum (*rechts grond*)**, kejadian/peristiwa yang mendasari gugatan, serta kesesuaian antara Posita dan Petitum.
- B.5. Bahwa dikarenakan ketidakjelasan dasar hukum yang diuraikan PENGGUGAT tersebut, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tentang apa yang disampaikan dalam

Hal. 9 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi di atas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa diketahui dalam Posita dan Petitum gugatan PENGGUGAT tidak membahas adanya Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan di atas bidang tanah objek perkara *a quo*, serta PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyebutkan **secara jelas mengenai perbuatan melawan hukum apa yang TURUT TERGUGAT lakukan sehingga ditarik sebagai Pihak dalam perkara *a quo***.
3. Bahwa PENGGUGAT telah keliru dalam menarik TURUT TERGUGAT sebagai Pihak dalam perkara ini, dimana diketahui sebagaimana Eksepsi TURUT TERGUGAT tidak terdapat perbuatan melawan hukum apa yang TURUT TERGUGAT lakukan, dengan demikian TURUT TERGUGAT keberatan menjadi Pihak dalam Perkara *a quo*, hal tersebut mendasarkan pada 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:

B. RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA

1. Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah

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*
- 2) ***Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak.***

4. Bahwa jika memperhatikan uraian Angka 3 di atas, dapat difahami apabila dalam Petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas Sertipikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak, maka dengan ini TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar mengabulkan permohonan TURUT TERGUGAT untuk keluar sebagai Pihak dalam Perkara ini.

Hal. 10 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/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 PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum 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 dipersidangan Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 21 Februari 2023;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 28 Februari 2023;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Pernyataan, diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy Kwitansi senilai Rp. 275.000.000,- (sua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 112-12/Jng./1990, diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, diberi tanda P-4 ;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa, diberi tanda P-5 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat dipersidangan Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangan dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya yaitu:

1. Saksi SUMANTO, SH. MH, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi bertetangga dengan Penggugat dan saksi adalah ketua RT di Rt. 009/001.

Hal. 11 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu antara Penggugat dan Tergugat terjadi jual beli tanah yang ada bangunannya karena saksi adalah ketua RT. Dan saksi tahu antara Penggugat dan Tergugat ada jual beli dan ada kwitansinya.
- Bahwa lokasi tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat ada di Rt. 009/001.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luasnya dan batas-batasnya.
- Bahwa saksi tidak tahu dahulu tanah itu milik siapa.
- Bahwa saksi tahu Penggugat tinggal bersebelahan dengan tanah bangunan yang dibelinya.
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat membeli tanah dari siapa.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansinya.
- Bahwa sejak saksi tinggal disitu tahun 1994 bangunan itu sudah ada.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik bangunan itu.
- Bahwa saksi tahu Penggugat membeli dari Tergugat karena Penggugat lapor kepada saksi mau membeli tanah dan bangunan itu.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah dan bangunan itu sudah bersertifikat atau belum karena saksi tidak menanyakannya.
- Bahwa setahu saksi awalnya tanah itu milik Uni lalu dibeli oleh Tergugat.
- Bahwa setahu saksi yang menempati bangunan itu sekarang tadinya Penggugat, tapi sekarang kosong.
- Bahwa yang terakhir kali menempati bangunan itu orang Padang, biasa dipanggil Uni, Uni pindah dari rumah itu tahun 2022.
- Bahwa saksi tidak tahu Uni mendapatkan tanah bangunan itu dari siapa, yang saksi dengar Uni membeli tanpa AJB, hanya kwitansi saja. Kemudian oleh Penggugat mau dibuat sertifikat tidak bisa karena masih ada sengketa antara Uni dengan Tergugat.
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara Penggugat dengan Uni.
- Bahwa saksi tahu Penggugat membeli dari Uni karena Penggugat datang ke rumah saksi memberi tahu bahwa Penggugat sudah membeli dari Uni.

Hal. 12 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi yakin yang dikatakan Penggugat benar, karena ada petugas dari Kelurahan datang untuk mengukur.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu milik Uni.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat.
- Bahwa benar saksi pernah membuat surat tidak sengketa hanya sebagai pelayanan saja sebagai ketua RT. Nanti yang membuat surat kantor Kelurahan.
- Bahwa saat Penggugat menempati rumah itu tidak ada yang datang mengaku-ngaku tanah itu.
- Bahwa selama rumah itu kosong tidak ada Uni atau orang lain yang datang.
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara Uni dengan Tergugat.

2. Saksi Sariyem, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga dengan Penggugat.
- Bahwa setahu saksi tanah yang ada bangunannya ini milik siapa milik Tergugat, lalu dibeli oleh Penggugat.
- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah yang dibeli oleh Penggugat.
- Bahwa tidak ada orang lain yang tinggal disitu selain Penggugat.
- Bahwa saksi sudah lama tinggal di Rt. 009, sebelum terjadi jual beli ini.
- Bahwa saksi tahu Tanah itu memang milik Tergugat, Tergugat membeli, tetapi saksi tidak tahu Tergugat membeli dari siapa.
- Bahwa saksi tidak tahu awal mula tanah itu milik siapa.
- Bahwa setahu saksi yang terakhir tinggal di rumah itu adalah Uni.
- Bahwa dasar Uni tinggal disitu karena Uni membeli dari Tergugat.
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah bangunan itu karena Uni menjualnya kepada Penggugat.
- Bahwa saksi tidak tahu harga Uni menjual kepada Penggugat.
- Bahwa Uni menjual kepada Penggugat sekitar tahun 2022.
- Bahwa rumah itu belum sudah ditempati oleh Penggugat.
- Bahwa saksi bertetangga dengan Penggugat sekitar 3 tahun.

Hal. 13 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu mengapa masalah rumah ini sampai ke pengadilan.
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Samsuar.
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Tolib Husen.
- Bahwa saksi pernah mendengar nama Suhardi yaitu suami saksi.
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama H. Entjang.
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sekitar 3 tahun.
- Bahwa orang yang tinggal disitu sebelum Penggugat saksi lupa namanya, tetapi bukan Uni.
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat bersebelahan.
- Bahwa Tanah dan rumah yang dipermasalahkan adalah yang disebelahnya.
- Bahwa saksi tahu batas-batasnya yaitu yang dibelakang adalah rumah Mas Jo, di depan adalah jalanan, sebelah kiri adalah jalanan, sebelah kanan adalah rumah saya.
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara Uni dengan Tergugat.
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli itu ada surat-suratnya, saksi hanya tahu Penggugat yang membeli.
- Bahwa saksi tidak tahu kwitansi jual beli.
- Bahwa saksi membeli rumah saksi dari Uwa Tatang.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah ini juga dulunya milik Uwa Tatang.
- Bahwa saksi membeli rumah saksi dari Uwa Tatang Tahun 2005.
- Bahwa Uwa Tatang saat ini sudah tidak ada.
- Bahwa yang saksi maksud Uwa Tatang adalah Tatang Muctar.

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat tertanggal 21 Maret 2023 ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 8 Mei 2023, sedangkan turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan Kesimpulan:

Hal. 14 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan turut Tergugat, menerangkan tidak mengajukan apa apa lagi dalam perkara ini dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang tertuang dalam berita acara sidang, merupakan satu kesatuan yang tak terpisah dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

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

- Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa atas gugatan Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

A. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

A.1. Bahwa dalam Posita gugatan **PENGGUGAT tidak mengurai secara jelas Hak Atas Tanah/Sertipikat apa yang menjadi objek perkara a quo** sehingga TURUT TERGUGAT dijadikan Pihak, hal tersebut dipertegas oleh PENGGUGAT dalam Petitumnya Halaman 7 Angka 5 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk memutus *“Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur untuk kemudian dapat melakukan proses pendaftaran Sertipikat atas sebidang tanah dan bangunan seluas 55 M² yang terletak*”.

A.2. Bahwa TURUT TERGUGAT keberatan dijadikan Pihak dalam perkara a quo karena dalam Posita gugatan PENGGUGAT tidak menerangkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang TURUT TERGUGAT lakukan sehingga dijadikan pihak dalam perkara a quo.

A.3. Bahwa salah satu syarat formil surat gugatan harus menjelaskan dengan terang dan jelas mengenai kedudukan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan seluruh pihak sehingga diajukan gugatan ini. Hal tersebut juga dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4.K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan *“**untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara**”*.

Hal. 15 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A.4. Bahwa dengan tidak adanya alasan yang jelas di dalam Posita dan Petitem gugatan PENGGUGAT yang menyebabkan TURUT TERGUGAT dijadikan pihak dalam Perkara *a quo*, dengan demikian 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 PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

B.1. Bahwa dalam Posita gugatan PENGGUGAT menyebutkan beberapa dasar hukum yang digunakan antara lain:

Pada Halaman 3:

6. Bahwa selain itu juga dalam **Pasal 55 Ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

Ayat (1)

*"Panitera pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua Putusan Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai **bidang tanah yang sudah didaftar** atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada Sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya".*

Ayat (2)

"Pencatat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan yang di serahkan oleh kepada Kepala Kantor Pertanahan".

Pada Halaman 4:

7. Bahwa dalam proses pembuatan akta untuk keperluan Penggugat mengalihkan hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam **pasal 37 ayat (1) PP 24/97** tentang pendaftaran tanah dari Tergugat kepada Penggugat sendiri harus dihadiri oleh Para pihak yang melakukan jual beli tersebut dalam hal ini adalah Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai

Hal. 16 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual, dimana hal ini diatur dalam **Pasal 38 (1) PP 24/97** tentang pendaftaran tanah yang berbunyi "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan" dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

8. Bahwa sesuai dengan **Pasal 38 (1) PP Nomor: 24 tahun 1997** tentang pendaftaran tanah, Penggugat sudah berulang kali mengajak Tergugat untuk membuat Akta Jual-Beli dihadapan PPAT, akan tetapi sampai saat Gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tergugat tidak pernah mau diajak bersama-sama oleh Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT;

B.2. Bahwa dapat TURUT TERGUGAT jelaskan mengenai dasar hukum yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada poin B.1. di atas merujuk pada ketentuan **Pasal 37, Pasal 38 dan Pasal 55** Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana ketentuan tersebut merupakan ketentuan yang digunakan dalam rangka pemeliharaan data terhadap objek tanah yang telah terdaftar, karena ketentuan tersebut dijelaskan pada BAB V – **PEMELIHARAAN DATA** PENDAFTARAN TANAH, hal tersebut dipertegas dalam:

Pasal 1

12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Frasa "telah terdaftar/sudah didaftar" dapat dimaknai sebagai produk yang telah dilakukan pengumpulan data fisik dan data yuridisnya melalui permohonan pada Kantor Pertanahan.

B.3. Bahwa dasar hukum pada Posita gugatan PENGGUGAT tersebut di atas terdapat kontradiksi/pertentangan dengan Petitum PENGGUGAT pada Halaman 7 Angka 5, yang intinya meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT **untuk dapat memproses pendaftaran Sertipikat** atas bidang tanah objek perkara a quo. Petitum PENGGUGAT

Hal. 17 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut jelas menggambarkan objek perkara *a quo* belum pernah dilakukan pendaftaran permohonan pada Kantor Pertanahan.

B.4. Bahwa salah satu **syarat formil surat gugatan** dalam posita (*fundamentum petendi*) **harus menguraikan secara jelas dan terang mengenai** objek tanah yang dipermasalahkan, **dasar hukum (*rechts grond*)**, kejadian/peristiwa yang mendasari gugatan, serta kesesuaian antara Posita dan Petitum.

B.5. Bahwa dikarenakan ketidakjelasan dasar hukum yang diuraikan PENGUGAT tersebut, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Turut Tergugat tersebut, dipersidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil yang telah Penggugat sampaikan pada gugatan Penggugat;
2. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan Turut Tergugat pada jawaban Turut Tergugat, dimana Turut Tergugat yang tidak paham dan kurang mengerti terhadap apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya;
3. Bahwa diikutsertakan nya Turut Tergugat dalam perkara *a quo* bertujuan agar Turut Tergugat tunduk dan patuh pada Putusan yang dikeluarkannya, nantinya, selain itu juga dengan diikutsertakan turut Tergugat dalam perkara *a quo* sesuai dengan perintah Yurisprudensi Putusan MARI Nomor:186/K/Pdt/1984 jo Putusan Nomor:174/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dan Yurisprudensi Putusan MARI Nomor:1125 K/Pdt/1984, Yurisprudensi Putusan MARI Nomor:78 K/Sip/1972, dan Yurisprudensi Putusan MARI No.546 K/Pdt/1984 agar gugatan tidak kurang pihak dalam gugatan ditolak/tidak dapat diterima;
4. Bahwa dengan dimasukkannya turut tergugat dalam perkara *a quo* nantinya dalam melakukan pendaftaran persertifikatan hak milik yang dilakukan oleh Penggugat, turut Tergugat dapat memprosesnya dan tidak menunda-nunda proses proses persertifikatan Hak Milik yang dilakukan oleh Penggugat sesuai dengan putusan dalam perkara *a quo*;
5. Bahwa maksud dan tujuan dalam perkara *a quo* adalah sebagai pengganti Akte Jual yang tidak ada sebagaimana pasal 55, 37 dan 38 ayat 1 dan 2 PP No.24 Tahun 1997, dimana Akte Jual Beli merupakan syarat formil dan

Hal. 18 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utama dalam melengkapi persertifikatan Hak Milik yang nantinya akan diproses oleh turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim dalam perkara a quo akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Eksepsi dalam hukum acara perdata adalah tangkisan atau bantahan (objection) bisa juga berarti pembelaan Yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat;

Menurut Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (verwee ten principale) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian Eksepsi jawaban Tergugat untuk bantahan atau sangkalan terhadap gugatan Penggugat namun tidak secara langsung mengenai pokok perkara, dengan maksud agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari turut Tergugat tersebut dan tanggapan Penggugat dalam Repliknya, maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi Turut Tergugat sudah memasuki materi perkara, yang akan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara dan oleh karenanya menyatakan Eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, mendalilkan dasar gugatan pada pokoknya sebagai berikut::

- Bahwa Penggugat telah sepakat membeli dari Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan seluas 55 M2 senilai Rp.275.000.000, (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan Mawar Merah I Rt.009/Rw.002, Kelurahan POdok kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Toimur dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Milik Rudi Priadi;
 - Timur : Tanah milik Firmansyah;

Hal. 19 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan :Gang;
 - Barat :Jalan Mawar Merah;
 - Bahwa pada saat pembuatan Surat Pernyataan tertanggal 27 Juli 2022 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat , Tergugat menyerahkan Akte Jual Beli No.112-12/Jng/1990, tertanggal 17 November 1990 yang dibuat di hadapan Notaris Raden Sudibio Djojopranoto, S.H, namun sampai saat ini belum dilakukan Akte Jual Beli (AJB) dari Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa menurut Pasal 2 huruf a Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:” Untuk memberikan kepastian Hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak keatas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”
 - Bahwa dalam proses pembuatan akta tanah untuk keperluan Penggugat mengalihkan hak katas tanah sesuai Pasal 37 ayat (1) PP No.24/97 tentang Pendaftaran Tanah “Pembuatan Akta dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi:
 - Bahwa sesuai dengan pasal 38 ayat (1) PP Nomor: 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Penggugat sudah berulang kali mengajak Tergugat untuk membuat Akta Jual-Beli dihadapan PPAT, akan tetapi sampai saat Gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tergugat tidak pernah mau diajak bersama-sama oleh Penggugat untuk membuat Akta Jual beli dihadapan PPAT;
 - Bahwa perbuatan Tergugat yang selalu menghindari dan selalu memberikan alasan untuk tidak mau membuat akta jual beli bersama dengan Penggugat dihadapan PPAT telah nyata dan terbukti memenuhi unsur melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata ”;
- Bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitumnya :
1. Menyatakan sah Jual Beli berdasarkan SURAT PERNYATAAN tertanggal 27 Juli 2022 yang dibuat oleh Penggugat dan TERGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan seluas 55 M2 yang terletak di Jalan Mawar Merah I Rt.009/Rw.001 Kelurahan Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara : Tanah Milik Rudi Priadi

Hal. 20 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Tanah Milik Firmansyah
- Selatan : Gang
- Barat : Jalan Mawar Merah

2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yaitu dengan melakukan pembayaran secara tunai kepada Tergugat;

3. Menyatakan **Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah Merugikan Penggugat;**

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur untuk kemudian dapat melakukan proses pendaftaran Sertipikat atas sebidang tanah dan bangunan seluas 55 M2 yang terletak di Jalan Mawar Merah I Rt.009/Rw.001 Kelurahan Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik Rudi Priadi
- Timur : Tanah Milik Firmansyah
- Selatan : Gang
- Barat : Jalan Mawar Merah

(perhatikan petitum ke.2, 3, 4 gugatan Penggugat);

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5;

Bukti surat mana telah diberi materai secukupnya, telah dinazegelen di Kantpr Pos, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, dipersidangan Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangan dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1: Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 27 Juli 2022 menguraikan bahwa Surya Abadi/in casu Tergugat akan menjual sebidang tanah dan bangunan + 55 M2 (kurang lebih lima puluh lima meter persegi), terletak di Jl. Mawar Merah I RT./RW.009/001, Kel. Pondok Kopi, Kec. Duren Sawit dengan kepada Arief Anwar Hidayat/in casu Penggugat dengan harga Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:112.12/Ing/1990, tanggal 17 November 1990 yang dibuat dihadapan Raden Sudibio Djojopranoto, Sarjana Hukum, bukti Surat P-2 : Fotocopy Kwitansi No.01, tanggal 27 Juli 2022 tentang Penyerahan uang dari Arief Anwar Hidayat/in casu Penggugat kepada Surya Abadi/in casu Tergugat sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus

Hal. 21 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah dan bangunan dengan luas 55 M2 yang beralamat di Jl. Mawar Merah I RT./RW.009/001, Kel. Pondok Kopi, Kec. Duren Sawit, Jakarta timur dikaitkan dengan bukti Surat P-3.Fotocopi Akte Jual Beli Nomor:112-12/Jng/1990, tanggal 17 November 1990 yang menguraikan tentang adanya Jual Beli antara antara Tuan Tatang Muchtar, umur 58 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan dagang, bertempat tinggal di Jakarta, jalan Mawar Merah I, RT.009/01, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, KTP Nomor:5415.14.73/1000932065, telah mendapat persetujuan dari istrinya yang bernama Hadijah yang bertempat tinggal bersama suaminya dan turut menandatangani akte ini disebut sebagai Penjual dan Tuan Firmansyah, umur 44 tahun, pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Jakarta, Jln Rawamangun Muka RT.08/06. Kel. Pisangan Timur, Kec. Pulogadung, Jakarta Timur, KTP. Nomor:5203.6364/100746167, selaku Pembeli atas sebidang tanah luas kurang lebih 55 M2, terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kecamatan Jatinegara, Desa Pondok Kopi, Kampung Malaka Pondok Kopi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan tanah Sdr. Syamsuar;
- Sebelah Timur: Dengan tanah Sdr. Tolib Husen;
- Sebelah Selatan dengan: Tanah sdr. Suhardi;
- Sebelah Barat dengan tanah Sdr. H. Entjang H;

Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus riibu rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian bukti P-1, P-2 dikaitkan dengan bukti P-3 yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak ada hubungan sama sekali antara Penggugat dan Tergugat tersebut didalam bukti surat P-1, P-2 tersebut, dengan nama-nama yang disebut didalam akta Jual Beli No112-12/Jng/1990, tanggal 17 November 1990, Tuan Tatang Muchtar yang telah mendapat persetujuan dari istrinya Hadijah sebagai Penjual dan Tuan Firmansyah sebagai Pembeli terhadap sebidang tanah luas kurang lebih 55 M2, terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kecamatan Jatinegara, Desa Pondok Kopi, Kampung Malaka Pondok Kopi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan tanah Sdr. Syamsuar;
- Sebelah Timur: Dengan tanah Sdr. Tolib Husen;
- Sebelah Selatan dengan: Tanah sdr. Suhardi;
- Sebelah Barat dengan tanah Sdr. H. Entjang H;

Hal. 22 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Didalam surat Bukti P-1 dan P2 hanya terdata nama Surya Abadi/in casu Tergugat Arief Anwar Hidayat/in casu Penggugat, tidak ada nama Tatang Muchtar yang telah mendapat persetujuan dari istrinya Hadijah maupun Firmansyah, begitu juga di bukti surat P-3 hanya tersebut nama Tatang Muchtar yang telah mendapat persetujuan dari istrinya Hadijah dan Firmansyah, tidak ada nama Surya Abadi/in casu Tergugat maupun Arief Anwar Hidayat in casu Penggugat, sehingga tidak jelas dasar kepemilikan Tergugat atas obyek a quo untuk menjual obyek a quo kepada Penggugat, sehingga Penggugat sekarang menguasai obyek a quo tersebut;

Menimbang, bahwa hal ini juga semakin diperkuat dari keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu: 1 Sumanto, S.H. M.H sebagai Ketua RT yang hanya mengetahui adanya Jual beli antara Tergugat dan Penggugat namun saksi menegaskan sampai saat perkara disidangkan tidak mengetahui dasar kepemilikan obyek perkara a quo yang dimiliki Tergugat tersebut, walaupun dari bukti surat P-4 berupa fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah tertanggal 25 Juli 2022 dan bukti surat berupa fotocopy Surat Pernyataan Tanah tidak Sengketa dibuat oleh saksi sebagai Ketua RT, hal ini juga dikuatkan dari keterangan saksi Sariyem yang juga dipersidangkan menegaskan tidak mengetahui dasar kepemilikan Tergugat/in casu Surya Abadi atas obyek perkara a quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak jelas dan kabur, oleh karena itu terhadap Petitum ke.1, 2, 3 gugatan Penggugat menurut pertimbangan Majelis Hakim haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke verklaard/NO);

Tentang Petitum 4 gugatan Penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam uraian gugatannya Penggugat sudah menjelaskan tentang tugas dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain :

Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 jo pasal 38 ayat (1) PP No.24/97 tentang Pendaftaran Tanah "Pembuatan Akta dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dihadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo sudah jelas dan terbukti bahwa Tergugat tidak mempunyai bukti yang cukup sebagai Pemilik atas

Hal. 23 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek a quo dan saat ini Tergugat juga tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut dan sah oleh Juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk membuktikan tentang kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut dalam perkara a quo yang telah dijual kepada Penggugat dan saat ini Penggugat juga menguasai obyek perkara a quo tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas menurut pertimbangan Majelis Hakim terhadap petitum ke 4 gugatan ini patutlah untuk dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vanklijke verklaard/NO);

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap petitum ke.1,2,3 dan 4 gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka tidak ada urgensinya untuk mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vnklijke verklaard/NO) dan Penggugat dinyatakan kalah, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.535.000,- (dua juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Memperhatikan Pasal-pasal dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan:

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi turut Tergugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijkeverklaar/NO) untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijkeverklaard/NO);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditentukan sebesar Rp. 2.535.000,- (dua juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari Senin , tanggal 15 Mei 2023, oleh kami, SRI ASMARANI, S.H., CN sebagai Hakim Ketua, GATOT ARDIAN AGUSTRIONO, S.H.,Sp.N. dan Dony Dortmund, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 Mei 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi GATOT ARDIAN AGUSTRIONO,

Hal. 24 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/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

S.H.,Sp.N.dan HERBERT HAREFA, SH.MH masing-masing sebaga Hakim Anggota, dibantu oleh FITRI WAHYUNI A, S.H., M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

GATOT ARDIAN AGUSTRIONO, S.H.,Sp.N.

SRI ASMARANI, SH. ,C.N

HERBERT HAREFA, SH.MH

Panitera Pengganti,

FITRI WAHYUNI A, S.H., M.H

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp.	100.000,-
3. Panggilan	: Rp.	1.500.000,-
4. PS	: Rp.	800.000,-
5. Redaksi	: Rp.	50.000,-
6. Materai	: Rp.	10.000,-
7. Lainnya	: Rp.	45.000,-

Jumlah : Rp. 2.535.000,- (dua juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Hal. 25 Putusan No.667 /Pdt.G/2022/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)