



PUTUSAN

Nomor : 694/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUJONO, bertempat tinggal di Kp Rawa Malang, RT.010 RW.009 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pasa Deda Siregar, S.H., M.H., Tri Maha Eka Bangun, S.H., M.H., Andrios Insan Pranowo, S.H., Kelvin Keliduan, S.H., M.H., Natanael Manullang, S.H. dan Benedictus S. Habonaran, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum PASA, MAHA DAN REKAN beralamat di Komplek Artha Gading Niaga Blok H Nomor 7 Jalan Boulevard Artha Gading, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 065/PM/SK/IX/2023 tanggal 27 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. **SRI WATI**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi I**;
2. **ISWANTO**, beralamat Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi II**;
3. **ISWANDI**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi III**;
4. **FATIMAH**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi IV**;
5. **IWAN**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi V**;
6. **Aris**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi VI**;

Halaman 1 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



7. **ABDUL AZIS** beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII Konvensi/Penggugat Rekonvensi VII**;
8. **WAHYUDI**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi VIII**;
9. **DEDI SUWANDI**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX Konvensi/Penggugat Rekonvensi IX**;
10. **AHMADI**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat X Konvensi/Penggugat Rekonvensi X**;
11. **CAHYADI**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XI Konvensi/Penggugat Rekonvensi XI**;
12. **YANTI CAHYATI**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XII Konvensi/Penggugat Rekonvensi XII**;
Tergugat I sampai dengan Tergugat XII memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H., SpN dan Fajrul Falah, S.H. Kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat Konsultan Hukum DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahitiah No. 22 Pejaten Barat, Pasar Minggu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.39/DFA/SK/XI/2023 tanggal 17 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi**;
13. **Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Utara**, berkedudukan di Jalan Melur Nomor 10 Kelurahan Rawa Badak Utara Kecamatan Koja Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan Surat gugatan tertanggal Jakarta, 09 Oktober 2023, yang diterima dan didaftarkan di

Halaman 2 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 09 Oktober 2023, dengan Register Perkara Nomor: 964/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Desember 1988, Penggugat selaku pembeli telah melakukan jual beli sebidang tanah hak milik Nomor: 31 dengan Mohamad Syafe'i selaku penjual yang bertindak sebagai ahli waris dan kuasa Para Ahli Waris Alm. DJANGKRIK bin Sanip sesuai Surat Kuasa tertanggal 17 April 1985, seluas 110,66 m² (*seratus sepuluh koma enam puluh enam meter persegi*) yang berlokasi di Kampung Rawa Malang, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara (dahulu dikenal Desa Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin. DJ selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Gang III (dahulu tanah Gang)
 - Timur : Tanah M. Takim
 - Selatan : Tanah Odah (dahulu tanah Ibrahim)
 - Barat : Tanah Ida (dahulu tanah Kurtati)
2. Bahwa ditariknya Tergugat I sampai dengan Tergugat XII (selanjutnya disebut "Para Tergugat") dalam Gugatan ini disebabkan karena Muhammad Syafe'i telah meninggal dunia, sehingga kedudukan Para Tergugat dalam gugatan ini merupakan ahli waris dari Alm. DJANGKRIK berdasarkan Surat Pernyataan Waris yang ditandatangani oleh Para Ahli Waris tertanggal 20 November 2017 dengan status ahli waris sebagai berikut:
 - a. Tergugat I merupakan buyut dari Alm. DJANGKRIK, hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Alm. Rasimah (Istri pertama Muhammad Syafe'i);
 - b. Tergugat II merupakan buyut dari Alm. DJANGKRIK, hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Alm. Rasimah (Istri pertama Muhammad Syafe'i);
 - c. Tergugat III merupakan buyut dari Alm. DJANGKRIK, hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Alm. Rasimah (Istri pertama Muhamad Syafe'i);
 - d. Tergugat IV merupakan istri kedua dari Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK);

Halaman 3 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- e. Tergugat V merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- f. Tergugat VI merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- g. Tergugat VII merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- h. Tergugat VIII merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- i. Tergugat IX merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- j. Tergugat X merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- k. Tergugat XI merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- l. Tergugat XII merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhamad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);

POSITA GUGATAN

3. Bahwa sebidang tanah seluas $\pm 110,66 \text{ m}^2$ yang telah dibeli oleh Penggugat dari Alm. Mohamad Syafe'i merupakan bagian tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) seluas 12.452 m^2 dengan Gambar Situasi Nomor: 19/116/1972 tertanggal 30 Juni 1972 atas nama DJANGKRIK. Jual beli tanah tersebut telah disepakati dengan harga senilai Rp550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) dan uang pembelian tersebut telah diterima sepenuhnya oleh Alm. Mohamad Syafe'i. Fakta-fakta ini sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988. Dengan demikian, jual beli yang terjadi adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi ketentuan jual beli yang berlaku pada saat itu sebagaimana diatur dalam

Halaman 4 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1320 KUHPdata, 1457 KUHPdata dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada saat itu.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi dari Putusan Mahkamah Agung No. 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 dan Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991 menyatakan:

"Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah".

"Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum".

4. Bahwa setelah jual-beli objek tanah tersebut, Penggugat sebagai pemegang hak telah menguasai fisik tanah dan mendirikan bangunan di atas objek tanah tersebut sejak 1988 yang digunakan sebagai tempat tinggal sampai dengan saat ini, selain itu kewajiban Penggugat sebagai wajib pajak selalu taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan kepada Pemerintah atas kepemilikan objek tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;
5. Bahwa kewajiban Penggugat untuk melakukan pendaftaran tanah atas objek tanah yang dibeli dari Alm. Mohamad Syafe'i melalui mekanisme pemecahan sertipikat kepada Kantor Agraria Jakarta Utara pada saat itu belum dapat dilakukan, oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing yang asli belum diserahkan kepada Penggugat dengan alasan Alm. Mohamad Syafe'i masih menunggu keseluruhan tanah di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing) terjual seluruhnya agar mempermudah administrasi dan meringankan biaya pendaftaran proses balik nama terhadap bidang-bidang tanah yang telah dijual dan dialihkan kepada Para Pembeli;
6. Bahwa berdasarkan situasi tersebut di atas sampai dengan saat Mohamad Syafe'i meninggal dunia, Penggugat tidak mendapatkan informasi apapun dari Para Tergugat tentang keberadaan atau penguasaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing serta proses penjualan keseluruhan tanah di atas sertipikat tersebut. Bahkan sampai dengan Gugatan ini diajukan, Penggugat tetap tidak pernah mendapatkan kejelasan tentang keberadaan penguasaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3679/ Cilincing (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing) yang akan digunakan Penggugat untuk melakukan pendaftaran tanah atas jual beli tanah yang telah terjadi antara Penggugat

Halaman 5 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Alm. Mohamad Syafe'i dalam Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988;

7. Bahwa akibat ketidakpastian yang dialami Penggugat tersebut di atas, Penggugat melakukan serangkaian tindakan untuk mencari informasi tentang keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK). Adapun fakta-fakta yang terungkap dalam proses ini adalah sebagai berikut:
 - Pada tahun 2018 ditemukan fakta bahwa sebidang tanah di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) ditawarkan oleh oknum yang mengaku sebagai pemilik tanah kepada Dinas Kehutanan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang pada akhirnya tidak ditindaklanjuti oleh karena adanya permasalahan kepemilikan tanah yang ditawarkan tersebut;
 - Penggugat beserta Para Pembeli sebidang tanah lainnya di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) telah membuat pengaduan dan mengajukan permohonan mediasi kepada Turut Tergugat sehubungan dengan permasalahan kepemilikan dan keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), namun mediasi tersebut tidak dapat terlaksana oleh karena tidak hadirnya pihak yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), meskipun Turut Tergugat telah melakukan tindakan pelaksanaan pemeriksaan data fisik dan menemukan bahwa secara fisik bidang tanah dihuni oleh Pengadu *in casu* Penggugat berupa hunian tempat tinggal dan sarana pendukung lainnya berdasarkan bukti kepemilikan tanah berupa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Camat Cilincing;
8. Bahwa setelah mediasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat berdasarkan pengaduan Penggugat beserta Para Pembeli lainnya tidak tercapai kesepakatan, maka untuk menjamin kepastian hukum atas pendaftaran hak kepemilikan objek tanah dalam perkara *a quo*, Penggugat beserta Para Pembeli lainnya telah mengajukan permohonan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak

Halaman 6 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Turut Tergugat berdasarkan surat Nomor: 045/PM/U/III/2020 tertanggal 3 Maret 2020 perihal: Permohonan Pemecahan SHM Nomor: 31 atas nama DJANGKRIK. Sebagai tindak lanjut permohonan tersebut di atas, Penggugat menemukan fakta-fakta yang disampaikan Turut Tergugat sebagai berikut:

- Turut Tergugat mengeluarkan surat Nomor: HP.0302/1502-31.72/IV/2020 tertanggal 13 Mei 2020 perihal Permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 31 atas nama Djangkrik yang isinya menerangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi Penggugat dan Para Pembeli selaku pemohon untuk mengajukan permohonan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), yaitu:
 - Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 - Identitas pemohon;
 - Persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan;
 - Surat kuasa apabila dikuasakan;
- Selain isi surat tersebut di atas, Turut Tergugat juga menyatakan Permohonan Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) dapat segera diproses dengan syarat Penggugat beserta Para Pembeli lainnya harus melengkapi bukti jual-beli dan dokumen-dokumen pendukung lainnya yang berhubungan dengan transaksi jual-beli antara Penggugat beserta Para Pembeli lainnya dengan Alm. Mohamad Syafe'i;
- Selanjutnya, sebagai bentuk kontrol Penggugat dan Para Pembeli lainnya terhadap proses pemecahan sertipikat tersebut di atas, melalui Kuasa Hukumnya Penggugat dan Para Pembeli lainnya telah meminta informasi dan status proses pemecahan sertipikat tersebut melalui surat Nomor: 134/PM/U/VIII/2020 tertanggal 10 Agustus 2020;
- Sebagai balasan surat tersebut, Turut Tergugat telah mengeluarkan surat Nomor: HP.03.02/3181-31.72/IX/2020 tertanggal 10 September 2020 yang menerangkan bahwa telah terjadi pemblokiran oleh Gondo Haristo, Cs atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK). Selain itu Turut Tergugat juga mempersilahkan

Halaman 7 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan pemecahan sertipikat dimohonkan melalui loket pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Turut Tergugat) dengan terlebih dahulu memenuhi persyaratan dan ketentuan sebagaimana yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat melalui suratnya tertanggal 13 Mei 2020;

- Kemudian Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi surat Turut Tergugat tersebut di atas yang menerangkan bahwa pemblokiran oleh Gondo Haristo, Cs telah berakhir dengan alasan telah melewati jangka waktu blokir selama selama 30 (tiga puluh) hari. Selain itu, disampaikan juga bahwa Penggugat telah melampirkan syarat-syarat yang dimintakan oleh Turut Tergugat dalam surat permohonannya tanggal 03 Maret 2020;
- Berdasarkan tanggapan Penggugat beserta Para Pembeli lainnya di atas, Turut Tergugat melalui suratnya Nomor: HP.03.02/3838-31.72/X/2020 tertanggal 2 November 2020 menjelaskan kembali hal-hal yang pernah disampaikan oleh Turut Tergugat tertanggal 13 Mei 2020;
- Dalam perjalanan proses pemecahan sertipikat tersebut di atas, Penggugat beserta Para Pembeli lainnya mendapatkan informasi lisan dari Turut Tergugat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) telah dilakukan blokir oleh ahli waris dari Alm. DJANGKRIK. Hal ini kemudian dikonfirmasi oleh Penggugat dan Para Pembeli lainnya melalui Kuasa Hukumnya melalui surat Nomor: 152/PM/U/X/2020 tertanggal 1 Oktober 2020 perihal Mohon Informasi Status Catatan Blokir Sertipikat Hak Milik Nomor:31/Cilincing atas nama Djangkrik;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Turut Tergugat melalui suratnya Nomor: HP.02.02/3446-31.72/IX/2020 tertanggal 30 September 2020 menyampaikan bahwa:

"Berdasarkan buku tanah hak milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK terdapat catatan blokir yang diajukan oleh Sdr. Aris NIK: 3172042608780006 selaku salah satu ahli waris dari Alm. DJANGKRIK, sebagaimana Surat Pernyataan Waris tanggal 20 November 2017. Dengan surat perihal Keberatan Pemecahan tanggal 22 Juli 2020 dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 22 Juli 2020 yang beralamat di Kp. Rawa Malang. Rt. 008 Rw. 10 Kel. Semper Timur Kec. Cilincing";

Halaman 8 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



9. Bahwa berdasarkan tindakan Tergugat VI yang telah melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), permohonan Penggugat beserta Para Pembeli lainnya untuk melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) yang telah dimohonkan pada 3 Maret 2020 menjadi tidak dapat dilanjutkan oleh Turut Tergugat;

Berdasarkan ketentuan yang diatur oleh Kantor Pertanahan, untuk melakukan pemblokiran suatu sertipikat wajib memberikan atau menunjukkan sertipikat asli yang hendak dilakukan pemblokiran. Dengan demikian, maka Tergugat VI sebagai pihak yang melakukan blokir terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) sepatutnya adalah pihak yang menguasai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK);

10. Bahwa sehubungan dengan penguasaan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) yang dilakukan oleh Tergugat VI, maka sebagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi, Penggugat beserta Para Pembeli lainnya melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya-upaya sebagai berikut:

- Surat Nomor: 166/PM/U/X/2020 tertanggal 15 Oktober 2020 perihal: undangan;
- Surat Nomor: 167/PM/SOM/X/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 perihal: Somasi I;
- Surat Nomor: 174/PM/SOM/XI/2020 tertanggal 4 November 2020 perihal: Somasi II;
- Surat Nomor: 185/PM/SOM/XI/2020 tertanggal 17 November 2020 perihal: Somasi III (terakhir);

Terhadap upaya-upaya yang telah dilakukan Penggugat beserta Para Pembeli lainnya tersebut, Tergugat VI maupun Para Tergugat yang merupakan ahli waris Alm. DJANGKRIK tidak pernah menghadiri undangan yang diberikan serta tidak pernah menanggapi maupun melaksanakan isi dari Somasi untuk memberikan dan menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik



Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK);

11. Bahwa tindakan Para Tergugat yang menguasai dan menahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) secara sepihak dimana terdapat hak Penggugat terhadap sebagian tanah di atas sertipikat tersebut sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 kepada Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Perbuatan Para Tergugat tersebut telah memenuhi unsur-unsur adanya perbuatan melawan hukum yang akan diuraikan di bawah ini, yaitu:

- a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;

Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang melanggar Pasal 1482 KUHPerdata, yaitu perbuatan Penjual yang tidak menyerahkan surat bukti milik atas objek tanah yang telah dibeli Penggugat. Dalam perkara *a quo* perbuatan ini timbul pada saat Para Tergugat selaku ahli waris Alm. DJANGKRIK yang berstatus sebagai Penjual tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat, meskipun Penggugat telah memperingatkan Para Tergugat untuk melakukan perbuatan tersebut;

- b. Melanggar Hak Subjektif Orang Lain;

Hak Penggugat selaku Pembeli objek tanah untuk melakukan pendaftaran dan pemecahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Turut Tergugat tidak dapat terlaksana oleh karena Para Tergugat selaku Penjual tidak menyerahkan asli sertipikat tersebut kepada Penggugat;

- c. Adanya Kesalahan;

Kesalahan dari Para Tergugat adalah dengan sengaja tidak menjalankan kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat;

d. Adanya Kerugian;

Kerugian Penggugat adalah tidak dapat melakukan pendaftaran tanah atas objek tanah yang dimiliki Penggugat;

e. Adanya Hubungan Kausal;

Perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, secara nyata telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat yang tidak dapat melakukan pendaftaran tanah untuk kepentingan balik nama atas kepemilikan tanah milik Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum bagi yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, mengabulkan tuntutan Penggugat untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat;

12. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah mengabaikan hak Penggugat dengan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat telah melanggar ketentuan Pasal 1100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan sebagai berikut:

"Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu."

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka kewajiban yang belum atau tidak dilaksanakan oleh si pewaris secara langsung menjadi kewajiban ahli waris, sekalipun si ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan. Asas ini disebut *saisine* yang menyatakan "jika seseorang meninggal dunia, maka seketika itu pula segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya." Oleh karena itu, maka secara hukum Para Tergugat wajib melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat, pada saat

Halaman 11 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Muhamad Syafe'i sebagai orang yang menerima kuasa untuk menjual tanah diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) meninggal dunia. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum bagi yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, mengabulkan tuntutan Penggugat untuk menghukum Para Tergugat dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat agar Turut Tergugat dapat melaksanakan pendaftaran dan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) terhadap objek tanah milik Penggugat;

13. Bahwa secara hukum, Penggugat sebagai pemegang hak masih memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah melalui mekanisme pemecahan sertipikat atas objek tanah kepada Turut Tergugat pada saat Penggugat telah mendapatkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) dari Para Tergugat. Hal ini sejalan dengan Pasal 133 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa:

Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan :

- *sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;*
- *identitas pemohon;*
- *persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.*

Namun apabila permohonan pemecahan bidang tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh Penggugat akibat tindakan Para Tergugat yang tidak tunduk untuk secara sukarela menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat, maka Penggugat meminta agar permohonan pemecahan objek tanah milik Penggugat dapat dilakukan oleh Turut Tergugat berdasarkan putusan Pengadilan dalam



perkara *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka beralasan hukum bagi yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, mengabulkan tuntutan Penggugat untuk memerintahkan Turut Tergugat melaksanakan pemecahan bidang tanah milik Penggugat di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 untuk kemudian melaksanakan proses balik nama sertipikat kepada Penggugat;

14. Bahwa menurut Pasal 606a Rv mengatur sepanjang suatu keputusan hukum mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa. Berdasarkan ketentuan ini, sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk membayar sejumlah uang sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat tidak memenuhi atau tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*;
15. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan tidak menyerahkan surat bukti milik atas objek tanah yang telah dibeli Penggugat secara sepihak telah membawa kerugian yang nyata kepada Penggugat, yaitu Penggugat tidak dapat melaksanakan pendaftaran dan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) untuk dibalik nama kepada Penggugat, sehingga akibat dari tidak dapat dilaksanakannya proses tersebut Penggugat telah kehilangan hak ekonominya sebagai pemilik tanah. Dengan demikian, menurut hukum Penggugat mempunyai hak yang dilindungi undang-undang untuk menuntut Para Tergugat secara perdata karena telah melanggar hak Penggugat dan menimbulkan kerugian materiil bagi diri Penggugat. Oleh karenanya, secara hukum Para Tergugat secara tanggung renteng sepatutnya dapat dibebani pertanggungjawaban secara hukum (perdata) untuk membayar kerugian kepada Penggugat atas nilai tanah dan bangunan milik Penggugat yang



saat ini senilai Rp651.082.000,- (enam ratus lima puluh satu juta delapan puluh dua ribu rupiah);

Selain kerugian materil diatas, Penggugat juga menderita kerugian secara imateril akibat selama \pm 35 (tiga puluh lima) tahun telah menunggu ketidakpastian keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) yang menguras energi dan pikiran Penggugat senilai Rp.2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah);

16. Bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan Penggugat didasarkan pada alat bukti dan fakta yang meyakinkan, sehingga Gugatan Penggugat sepatutnya layak untuk dikabulkan, maka beralasan hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
17. Berdasarkan seluruh hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempertimbangkan dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PETITUM:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 antara Penggugat dengan Mohamad Syafe'i yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin. DJ selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas \pm 110,66 m² (*seratus sepuluh koma enam puluh enam meter persegi*) yang berlokasi di Kampung Rawa Malang, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara (dahulu dikenal Desa Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara) di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) seluas 12.452 m² dengan Gambar Situasi Nomor: 19/116/1972 tertanggal 30 Juni 1972 atas nama DJANGKRIK dan batas-batas tanah, sebagai berikut:
Utara : Jalan Gang III (dahulu tanah Gang);
Timur : Tanah M. Takim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Odah (dahulu tanah Ibrahim);

Barat : Tanah Ida (dahulu tanah Kurtati);

4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai ahli waris Alm. DJANGKRIK, yang menguasai secara sepihak dan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama kepada Turut Tergugat;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp651.082.000,- (enam ratus lima puluh satu juta delapan puluh dua ribu rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/per hari kepada Penggugat setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) menjadi atas nama Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin. DJ selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan atau tanpa adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK);
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada seluruh isi Putusan ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 15 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi masing-masing telah hadir kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi tidak pernah hadir di persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana di atur dalam PERMA No. 01 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yuli Sintesa Tristania, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 23 Oktober 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa selanjutnya persidangan Para Pihak dilaksanakan secara elektronik (*e-litigas*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. DALAM KOMPENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa gugatan Penggugat terhadap **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** adalah "kurang pihak", karena masih ada **ahliwaris lain** yang tidak diikutsertakan menjadi **Tergugat**, yaitu : 1. Ahliwaris TIMAN bin ISMAIL bin DJANGKRIK, 2. Ahliwaris ZUBAEDAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK, 3. Ahliwaris MARIYAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK, 4. AhliWaris MARYANA binti ISMAIL bin DJANGKRIK, berdasarkan Ketetapan/Fatwa Ahliwaris almarhum DJANGKRIK bin SANIP Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 35/c/1980;

2. GUGATAN TIDAK JELAS / KABUR

Bahwa Gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur, karena di satu pihak dikatakan bahwa **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** dikatakan telah **melakukan perbuatan melawan hukum**, karena tidak bersedia



menyerahkan Sertipikat Tanah kepada **Penggugat** untuk bisa dilakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat terkait dengan jual beli hak milik atas tanah, Objek Sengketa, seluas : $\pm 110,66 \text{ m}^2$, antara **SUJONO**, untuk selanjutnya disebut **Penggugat, selaku Pembeli** dan **almarhum MUHAMAD SYAFE'I** selaku **Penjual**, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor: 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 yang Aktanya dikatakannya dibuat di hadapan **Drs. Haji SOLICHIN**, DJ CAMAT, Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, namun di lain pihak dikatakan bahwa **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** telah melakukan **wanprestasi**, karena **Para Tergugat /(T-I s/d T-XII)** telah menahan sertipikat tanah, No. 3679/Cilincing, atas nama : DJANGKRIK dan tidak bersedia menyerahkannya kepada **Penggugat** untuk bisa dilakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat tanah untuk memperoleh sertipikat tanah atas nama Pembeli, karena **Penggugat** merasa telah membeli hak atas tanah sebagian dari SHM, No. 3679, yaitu seluas : $\pm 110,66 \text{ m}^2$, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988, namun tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Pihak : TURUT TERGUGAT;

Jadi, ketidakjelasan gugatan **Penggugat** adalah di satu pihak, **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** dikatakan telah melakukan **perbuatan melawan hukum**, sedangkan di lain pihak, **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** dikatakan telah melakukan **wanprestasi**. Padahal, antara **perbuatan melawan hukum** dengan **wanprestasi** adalah suatu perbuatan hukum yang jauh berbeda artinya, in casu; perbuatan melawan hukum itu awalnya tidak pernah diperjanjikan sebelumnya alias antara para pihak tidak pernah mengadakan perjanjian, sedangkan wanprestasi itu terjadi karena diperjanjikan sebelumnya;

Bahwa gugatan **Penggugat** adalah tidak jelas/kabur, karena yang didalilkan dalam posita gugatan adalah mengenai **wanprestasi** yang dilakukan **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** yang tidak mau menyerahkan SHM, No. 3679/Cilincing kepada **Penggugat** untuk melakukan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah kepada TURUT TERGUGAT, sedangkan dalam petitum adalah mengenai **perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)**. Jadi, antara posita dengan petitum tidak saling mendukung / tidak sinkron;

3. SALAH SASARAN / SALAH SUBYEK.

Halaman 17 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Bahwa dalam Posita No. 4 silsilah asal usul **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** selaku ahliwaris yang diuraikan oleh **Penggugat** adalah salah sasaran atau salah subyek. Karena **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** disebut sebagai **BUYUT** dari almarhum **DJANGKRIK**, sedangkan faktanya yang benar bahwa **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** adalah **CICIT** dari almarhum **DJANGKRIK**, bukan **BUYUT** dari almarhum **DJANGKRIK**, sehingga Posita gugatan **Penggugat** atas asal usul yang diuraikan dalam posita No. 4 adalah Salah Sasaran atau salah subyek. Antara istilah **BUYUT** dengan istilah **CICIT** adalah sangat berbeda dan selamanya tidak mungkin disamakan atau dianggap sama. Pengertian **BUYUT** adalah orang tuanya kakek atau neneknya **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)**, sedangkan pengertian **CICIT** adalah anaknya **CUCU**;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Segala dalil yang telah dikemukakan dalam eksepsi ini dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa **Para Tergugat / (T-I s/d T.XII)** menolak secara tegas segala dalil gugatan **Penggugat**, kecuali jika ada hal yang dianggap benar;
3. Bahwa almarhum **DJANGKRIK bin SANIP** meninggalkan sebidang tanah hak milik, Sertipikat, Nomor : 31/Cilincing, G.S, Nomor : 19.116/1972, tanggal : 30 Juni 1972, seluas : **12.452 m²**, atas nama : **DJANGKRIK**, kemudian Sertipikatnya diperbarui menjadi Sertipikat Hak Milik, No. 3679/Cilincing, atas nama : **DJANGKRIK**, untuk selanjutnya secara singkat disebut **Tanah SHM, No. 3679/Cilincing**;
4. Bahwa Tanah **SHM, No. 3679/Cilincing** ini diperoleh **DJANGKRIK** selama dalam ikatan perkawinannya dengan Nyonya **DJANGKRIK** yang sekarang ini Nyonya **DJANGKRIK** telah meninggal dunia;
5. Bahwa oleh karena tanah **SHM, No. 3679/Cilincing** ini diperoleh selama dalam perkawinan **DJANGKRIK** dengan Nyonya **DJANGKRIK**, maka secara hukum termasuk Harta Bersama, karena perkawinannya tidak pernah diadakan perjanjian **PISAH HARTA**. Dengan meninggalnya Nyonya **DJANGKRIK**, maka seketika itu pula telah terbuka warisan dan status tanah **SHM, No. 3679** ini adalah menjadi harta warisan yang belum terbagi sampai dengan sekarang ini, yaitu sampai dengan gugatan ini berlangsung di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Jadi tanah **SHM, No. 3679/Cilincing** ini status hukumnya adalah tanah milik Bersama para waris;



6. Bahwa berdasarkan Ketetapan/Fatwa Ahliwaris almarhum **DJANGKRIK** Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 35 /c/1980, tercantum 6 (enam) ahli waris yaitu :
1. **Sinik.**
 2. **Safei bin Ismail.**
 3. **Zubaidah binti Ismail.**
 4. **Timan bin Ismail.**
 5. **Mariyah binti Ismail.**
 6. **Maryana binti Ismail.**
7. Bahwa Berdasarkan Ketetapan/Fatwa Ahliwaris almarhum **DJANGKRIK** Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 35 /c/1980, TIDAK ADA ahliwaris **DJANGKRIK** yang bernama : MUHAMAD SYAFE'I, yang ada adalah bernama : SAFEI bin ISMAIL;
8. Bahwa Tanah, SHM, No. 3679/Cilincing, atas nama : DJANGKRIK ini adalah milik bersama dari para ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK, sehingga **APABILA** SAFEI bin ISMAIL bermaksud hendak menjual, maka dengan dalih dan alasan apapun tidak berhak untuk menjual baik secara langsung maupun secara tidak langsung (in casu; dengan cara Kuasa Untuk Menjual), karena masih ada ahliwaris lain, yaitu: ZUBAEDAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK yang tidak diikutsertakan dalam Jual beli dengan Akta Jual Beli, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988, seluas : $\pm 110,66 \text{ m}^2$ yang dibuat di hadapan Drs. Haji SOLICHIN, DJ, CAMAT Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T). Oleh karena, MUHAMAD SYAFE'I adalah bukan termasuk ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK, maka MUHAMAD SYAFE'I menjual sebagian Tanah SHM, No. 3679/Cilincing, (yaitu : $\pm 110,66 \text{ m}^2$), berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 tersebut kepada PENGGUGAT adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, (in casu; menjual tanah milik orang lain, ex. Pasal 1471 K.U.H. Perdata);
9. Bahwa perbuatan MUHAMAD SYAFE'I menjual tanpa ada persetujuan dan mengikutsertakan anak dan cucu ISMAIL bin DJANGKRIK yang lain dengan AKTA JUAL BELI, Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 adalah Tidak Sah dan Batal dengan segala akibat hukum turunannya. Karena orang yang bernama MUHAMAD SYAFE'I adalah orang lain yang bukan termasuk sebagai



ahliwaris dari almarhum DJANGKRIK, sedangkan orang yang termasuk ahliwaris dari almarhum DJANGKRIK adalah bernama : SAFEI bin ISMAIL Dan juga Surat Kuasa Jual di bawah tangan yang dipergunakan oleh Safei bin Ismail untuk menjual tanah seluas : **± 110,66 m²** kepada **Penggugat** adalah tidak memenuhi syarat sahnya untuk melakukan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, karena Surat Kuasa Jual yang dibuat secara di bawah tangan dengan cara dibubuhi Cap Jempol oleh pemberi kuasa tanpa dilegalisasi oleh Pejabat yang berwenang adalah TIDAK SAH untuk melakukan jual beli hak atas tanah, sementara baik LURAH ataupun CAMAT adalah bukan termasuk Pejabat yang berwenang untuk melegalisasi surat-surat di bawah tangan. Sementara itu, Pejabat yang berhak untuk melegalisasi surat-surat di bawah tangan, berdasarkan Stb. 1916- 46 jo. (Pasal 1874 jo. Pasal 1874 a K.U.H. Perdata) Tentang Pendaftaran Akta-akta di bawah tangan adalah Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Bupati/Walikota, dan seterusnya / Pejabat jajaran ke atas;

10. Bahwa Tanah SHM, No. 3679/Cilincing, atas nama : DJANGKRIK ketika terjadi transaksi masih dalam jaminan kredit di Bank dan dengan demikian pembuatan Akta Jual Beli, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 ini adalah CACAT YURIDIS, karena ketika terjadi jual beli, tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini masih dalam jaminan kredit di Bank, sehingga MUHAMAD SYAFE'I **tidak wenang berbuat** untuk menjual kepada **Penggugat**, karena tanah SHM, No. 3679/Ciincing ini adalah **tanah milik bersama** seluruh ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK, termasuk P.P.A.T tidak berwenang untuk membuat Akta Jual Beli, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal: 15 Desember 1988, karena Penjual tidak bisa menunjukkan SHM, No. 3679/Cilincing aslinya di hadapan P.P.A.T, ex. P.P, No. 10/1961, Pasal 22;

11. Bahwa gugatan Penggugat terhadap **Para Tergugat / (T-I s/d T.XII)** adalah mengenai Wanprestasi yang dilakukan oleh **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)**, karena **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)** dianggap tidak bersedia untuk menyerahkan SHM, No. 3679/Cilincing kepada **Penggugat** untuk pendaftaran dan peralihan hak atas tanah kepada TURUT TERGUGAT, karena **Penggugat** tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah seluas : **± 110,66 m²**, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988.

Halaman 20 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Selanjutnya, oleh karena MUHAMAD SYAFE'I adalah tidak berhak untuk menjual tanah SHM, No. 3679/Cilincing kepada **Penggugat**, karena di samping MUHAMAD SYAFE'I adalah bukan sebagai ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK, juga karena status tanahnya adalah tanah warisan yang belum terbagi, dan masih ada ahliwaris lain yang tidak diikutsertakan, yaitu Ahli waris **Zubaedah binti Ismail** dan dengan dalih apapun, Surat Kuasa itu tidak berlaku untuk jual beli tanah sehingga Akta Jual Beli, Nomor: 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 ini adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM;

12. Bahwa Posita No. 5 gugatan **Penggugat** mengenai S.P.P.T - P.B.B perlu dipertegas di sini bahwa S.P.P.T – P.B.B adalah bukan merupakan bukti kemilikan Hak ATAS TANAH dan hal tersebut tercantum dalam S.P.P.T - P.B.B dan adalah benar siapa yang menggunakan dan memanfaatkan tanah maka orang/Pihak tersebut yang wajib membayar Pajak atas tanah;

13. Bahwa telah benar **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)** menyangkal dalil posita No. 6 yang menyatakan MUHAMMAD SYAFE'I wajib menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3679/Cilincing yang asli kepada **Penggugat** untuk dilakukan pemecahan adalah alasan yang salah dan tidak berdasarkan hukum, karena MUHAMMAD SYAFE'I yang dikatakannya telah menjual sebagian tanah SHM, No. 3697/Cilincing, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 yang dibuat di hadapan Drs. SOLICHIN, DJ CAMAT Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T adalah bukan sebagai ahliwaris dari almarhum DJANGKRIK terkait dengan jual beli hak milik atas tanah seluas : **±110,66 m²** adalah MUHAMAD SYAFE'I (selaku Penjual) dan Drs. Hajin SOLICHIN, CAMAT Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, karena :

- (1) MUHAMAD SYAFE'I (selaku Penjual) tidak wenang berbuat untuk menjual;
- (2) MUHAMAD SYAFE'I (selaku Penjual) tidak bisa menunjukkan SHM, No. 3697/Cilincing yang aslinya karena tanahnya sudah bersertipikat;
- (3) Drs. Haji SOLICHIN, DJ CAMAT Kecamatan Cilincing (selaku P.P.A.T) secara hukum wajib menolak untuk melaksanakan jual beli, karena MUHAMMAD SYAFE'I (selaku Penjual) tidak bisa menunjukkan SHM, No. 3697/Cilincing yang aslinya kepada Drs. Haji SOLICHIN, DJ CAMAT Cilincing (selaku P.P.A.T), ex. P.P, No. 10/1961;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4) Surat Kuasa Jual yang dipegang oleh MUHAMAD SYAFE'I (selaku Penjual) secara hukum tidak bisa dipakai untuk melaksanakan jual beli, karena hanya dibubuhi Cap Jempol oleh pemberi kuasa tanpa dilegalisasi oleh Pejabat yang berwenang, ex. Stb. 1916- 46 jo. K.U.H. Perdata Pasal (1874 jo. 1874 a);

14. Bahwa mengenai alasan Posita gugatan Penggugat No. 12 s/d 16 yang menyatakan **Penggugat** tidak dapat melakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor: 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 kepada TURUT TERGUGAT, karena **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)** menguasai dan menahan SHM, No. 3679/Cilincing adalah bukan perbuatan hukum yang bersifat melawan hukum, dengan alasan karena:

(1). Sejak semula Akta Jual Beli, Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 ini secara hukum adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, karena PENJUALNYA yang bernama: MUHAMAD SYAFE'I adalah tidak termasuk ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK;

(2). SURAT KUASA JUAL yang dipakai oleh MUHAMAD SYAFE'I untuk menjual Tanah Objek Sengketa kepada **Penggugat** sejak semula menurut hukum adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, karena SURAT KUASA JUAL tidak dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang;

(3). Karena masih ada para ahliwaris yang lain yang tidak dilibatkan dalam transaksi jual beli;

Dari hal inilah, maka dalil **Penggugat** tersebut di atas adalah dalil yang tidak benar, karena **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)** tidak pernah mengadakan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan **Penggugat** yang mengaku telah membeli sebagian Tanah Objek Sengketa, (yaitu seluas : $\pm 110,66 \text{ m}^2$) dari MUHAMAD SYAFE'I, yang secara hukum MUHAMAD SYAFE'I adalah bukan termasuk ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK. Akibat perbuatan hukum MUHAMAD SYAFE'I yang telah menjual sebagian Tanah Objek Sengketa, (yaitu seluas : $\pm 110,66 \text{ m}^2$) kepada **Penggugat** ini, maka **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)** dan ahli waris Djangkrik lainnya secara hukum maupun ekonomi sangat dirugikan. Dan oleh karena itu, **Para Tergugat / (T-I s/d T.XII)** berhak untuk mengajukan gugatan balik terhadap **Penggugat**;

Halaman 22 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



II. DALAM REKONPENSI:

Bahwa dalam Gugatan Rekonpensi ini kedudukan Tergugat - I s/d Tergugat -XII dalam Konpensi kemudian berubah menjadi PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - I sampai dengan PENGGUGAT Dalam REKONPENSI – XII /**(P.DR – I)** s/d **(P.DR – XII)** sebagai berikut :

- 1.1. **SRI WATI**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI – I / **(P.DR – I)**;
- 1.2. **ISWANTO**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI – II / **(P.DR -II)**;
- 1.3. **ISWANDI**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI – III / **(P.DR – III)**;
- 1.4. **FATIMAH**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - IV / **(P.DR – IV)**;
- 1.5. **IWAN**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 , dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI – V / **(P.DR – V)**;
- 1.6. **ARIS**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT dalam REKONPENSI – VI / **(P.DR – VI)**;
- 1.7. **ABDUL AZIS**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara,



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - VII / (P.DR – VII);

1.8. **WAHYUDI**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI – VIII / (P.DR – VIII);

1.9. **DEDI SUWANDI**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal :17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - IX / (P.DR – IX);

1.10. **AHMADI**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - X / (P.DR – X);

1.11. **CAHYADI**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - IX / (P.DR - XI);

1.12. **YANTI CAHYATI**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 17 Nopember 2023 dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - XII / (P.DR – XII);

untuk selanjutnya PENGGUGAT DALAM REKONPENSI – I s/d PENGGUGAT DALAM REKONPENSI - XII (P.DR-I s/d P.DR-XII) selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** atau disingkat (**P.P.DR**), sedangkan kedudukan sebagai PENGGUGAT DALAM KONPENSI sebelumnya berubah menjadi:

1. **SUJONO**, beralamat di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang semula sebagai Pihak :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT DALAM KONPENSI- I, sekarang menjadi Pihak :
TERGUGAT Dalam REKONPENSI atau disingkat : **(T.DR)**;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Melur, Nomor : 10, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang semula disebut sebagai Pihak : TURUT TERGUGAT KONPENSI, sekarang menjadi Pihak : TURUT TERGUGAT Dalam REKONPENSI disingkat **(T.T.DR)**;

Selanjutnya, PARA PENGGUGAT dalam REKONPENSI **(P.P.DR)** mengajukan Gugatan Dalam Rekonpensi berdasarkan dalil dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Tergugat Dalam Konpensi yang sekarang sebagai Para Penggugat Dalam Rekonpensi **(P.P.DR)** dianggap dipergunakan kembali sebagai Gugatan dalam Rekonpensi oleh Para Penggugat Dalam Rekonpensi **(P.P.DR)**;
2. Bahwa almarhum DJANGKRIK bin SANIP telah meninggal dunia dan meninggalkan sebidang tanah hak milik, Sertipikat, Nomor : 31/Cilincing, G.S, Nomor : 19.116/1972, tanggal : 30 Juni 1972, seluas : 12.452 m², atas nama : DJANGKRIK, kemudian diperbarui menjadi Sertipikat Hak Milik, No. 3679/Cilincing, atas nama : DJANGKRIK, untuk selanjutnya secara singkat disebut Tanah SHM, No. 3679/Cilincing;
3. Bahwa Tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini diperoleh DJANGKRIK selama dalam ikatan perkawinannya dengan Nyonya DJANGKRIK yang sekarang ini Nyonya DJANGKRIK telah meninggal dunia;
4. Bahwa semenjak meninggalnya Nyonya DJANGKRIK, maka demi hukum Tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini berstatus menjadi harta bersama miliknya para ahliwaris;
5. Bahwa oleh karena setelah DJANGKRIK meninggal dunia, dan kemudian dengan meninggalnya Nyonya DJANGKRIK, maka demi hukum Tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini tetap berstatus sebagai harta warisan;
6. Bahwa Dalam Ketetapan / Fatwa ahliwaris almarhum DJANGKRIK hin Sanip dari Pengadilan Agama Jakarta Utara, Nomor : 35/c/1980 tercantum 6 (enam) ahli waris yaitu:
 1. **Sinik**;
 2. **Safei bin Ismail**;

Halaman 25 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



3. Zubaidah binti Ismail;
4. Timan bin Ismail;
5. Mariyah binti Ismail;
6. Maryana binti Ismail.
7. Bahwa berdasarkan Ketetapan / Fatwa ahliwaris almarhum DJANGKRIK dari Pengadilan Agama Jakarta Utara, Nomor : 35/c/1980, TIDAK ADA ahliwaris yang bernama Muhamad Syafe'i sebagaimana tertera dalam AKTA JUAL BELI, Nomor: 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 milik Tergugat Dalam Rekonpensi/ **(T.DR)**;
8. Bahwa oleh karena sampai dengan Gugatan Rekonpensi ini diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini masih tetap berstatus sebagai harta warisan, maka tindakan almarhum SAFEI bin ISMAIL **APABILA** menjual sebagian, yaitu seluas : ± 110,66 m² kepada TERGUGAT Dalam Rekonpensi **(T.DR)** , berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988, secara hukum adalah tidak wenang berbuat untuk menjual, tanpa mengikutsertakan ahliwaris yang lainnya, yaitu ahli waris ZUBAIDAH BINTI ISMAIL anak dari ISMAIL bin JANGKRIK;
9. Bahwa perbuatan MUHAMAD SYAFE'I menjual tanpa ada persetujuan dan mengikutsertakan Anak, cucu, cicit DJANGKRIK yang lain dengan AKTA JUAL BELI, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal: 15 Desember 1988 adalah Tidak Sah dan Batal dengan segala akibat hukum turunannya. Karena orang yang bernama MUHAMAD SYAFE'I adalah orang lain yang bukan termasuk sebagai ahliwaris dari almarhum DJANGKRIK, sedangkan orang yang termasuk ahliwaris dari almarhum DJANGKRIK adalah bernama : SAFEI bin ISMAIL Dan juga Surat Kuasa Jual di bawah tangan yang dipergunakan oleh SAFEI bin ISMAIL untuk menjual tanah seluas : ± 110,66 m² kepada Tergugat Dalam Rekonpensi **(T.DR)** adalah tidak memenuhi syarat sahnya untuk melakukan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, karena Surat Kuasa Jual yang dibuat secara di bawah tangan dengan cara dibubuhi Cap Jempol oleh pemberi kuasa tanpa dilegalisasi oleh Pejabat yang berwenang adalah TIDAK SAH, sementara Lurah Cilincing adalah bukan termasuk Pejabat yang berwenang untuk melegalisasi surat-surat di bawah tangan, Pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berhak untuk melegalisasi surat-surat di bawah, berdasarkan S. 1916- 46 jo (Pasal 1874 jo. Pasal 1874 a K.U.H. Pdt) Tentang Pendaftaran akta-akta di bawah tangan adalah Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Bupati/Walikota, dan seterusnya /Jajaran Pejabat ke atas;

10. Bahwa perbuatan hukum Tergugat Dalam Rekonpensi (**T.DR**) membeli tanah yang belum terbagi waris dan mengetahui tanpa adanya SHM, No. 3679/Cilincing Asli yang dibuat oleh Drs. Haji SOLICHIN, DJ CAMAT Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T dengan AKTA JUAL BELI, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 dan SHM sedang dijaminkan di Bank serta tanpa mengikutsertakan anak dari ISMAIL bin DJANGKRIK yang lain /Ahliwaris yang lainnya serta harga jual yang tidak wajar adalah Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa Jual beli dengan AKTA JUAL BELI, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988, seluas : \pm 110,66 m² kepada Tergugat Dalam Rekonpensi (**T.DR**) adalah Tidak Sah dan Batal dengan segala akibat hukum turunannya;
12. Bahwa Tindakan Tergugat Dalam Rekonpensi (**T.DR**) membeli tanpa ada Asli SHM Nomor 3679/Cilincing yang sedang dijaminkan ke Bank dan tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya serta harga beli yang tidak wajar merupakan sebagai Pembeli beritikad tidak baik;
13. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah seluas : \pm 110,66 m² dari MUHAMAD SYAFE'I selaku Penjual kepada (**T.DR**) selaku Pembeli, berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 adalah Tidak Sah dan Batal, maka untuk itu mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar supaya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang berupa: memerintah (**T.DR**) dan/atau siapa saja yang telah mendapat hak dari-nya untuk segera meninggalkan hak penguasaan atas tanah Objek Sengketa seluas : \pm 110,66 m² dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban/ikatan yang melekat di atasnya tanpa syarat, terhitung sejak saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap/pasti, dan apabila tidak bersedia untuk mengosongkannya, maka dihukum untuk membayar denda sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) per hari terlambat menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT DALAM REKONPENSIS (**P.P.DR**);

Halaman 27 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



14. Bahwa sepantasnya pula Tergugat Dalam Rekonpensi (**T.DR**) dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian dalil dan alasan tersebut di atas, Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Rekonpensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT - I s/d TERGUGAT - XII / (T-I s/d T.XII) / (T-I, T-II, T-III, T-IV, T-V, T-VI, T-VII, T-VIII, T-IX, T-X, T-XI, T-XII) seluruhnya;
2. Tidak menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya kepada Penggugat;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban dalam pokok perkara TERGUGAT - I s/d TERGUGAT XII / (T-I, T-II, T-III, T-IV, T-V, T-VI, T-VII, T-VIII, T-IX, T-X, T-XI, T-XII) seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya kepada Penggugat;

II. DALAM REKONPENSI:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT Dalam REKONPENSI- I s/d PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - XII / (P.DR -I s/d P.DR-XII) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa:
 - 2.1 DJANGKRIK telah meninggal dunia dengan meninggalkan Tanah SHM, No. 3679/Cilincing;
 - 2.2 Tanah SHM, No. 3679/Cilincing peninggalan almarhum DJANGKRIK adalah milik Ahliwaris Djangkrik bin Sanip dan belum pernah diadakan pembagian harta warisan;
 - 2.3 Perbuatan hukum Tergugat Dalam Rekonpensi (**T.DR**) membeli sebagian bidang tanah, seluas : $\pm 110,66$ m², berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing, tanggal: 15 Desember 1988 tanpa adanya Sertipikat Asli dan masih dijamin ke Bank dan tanpa mengikutsertakan Ahliwaris lainnya serta harga beli yang tidak wajar yang merugikan Ahli Waris adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 - 2.4 Tergugat Dalam Rekonpensi (**T.DR**) adalah Pembeli beritikad tidak baik;



2.5 AKTA JUAL BELI, Nomor: 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988, Seluas $\pm 110,66$ m² yang dibuat oleh Drs. Haji SOLICHIN, CAMAT Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T adalah TIDAK SAH DAN BATAL;

3. Memerintahkan (**T.DR**) ataupun siapa saja yang telah mendapat hak dari (**T.DR**) untuk meninggalkan hak penguasaan atas tanah Objek Sengketa, seluas : $\pm 110,66$ m² dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban/ikatan yang melekat di atasnya tanpa syarat, dan apabila tidak bersedia untuk mengosongkannya, maka dihukum untuk membayar denda sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) per hari terlambat menyerahkannya kepada Para Penggugat Dalam rekonsensi (**P.P.DR**);
4. Menghukum Pihak : Turut Tergugat Dalam Rekonsensi /(**T.T.DR**) untuk tetap tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonsensi/(**T.DR**) untuk membayar semua biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonsensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah mengajukan Replik pada tanggal 12 Februari 2024;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tersebut, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonsensi telah mengajukan Duplik pada tanggal 19 Februari 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy asli Kartu Tanda Penduduk Nomor induk kependudukan 3172040501550002 atas nama Sujono, diberi tanda bukti P/TR-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 20 November 2017, diberi tanda bukti P/TR-2A;
3. Foto copy Surat Kelurahan Semper Timur Nomor : 55/PU.04.00 tertanggal 29 Januari 2004, diberi tanda bukti P/TR-2B;
4. Foto copy Surat Kecamatan Cilincing Nomor : e-0040/PU.04.00 tertanggal 5 Februari 2004, diberi tanda bukti P/TR-2C;
5. Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh M Syafei, diberi tanda bukti P/TR-3A;
6. Foto copy Akta Pembagian Harta Warisan Nomor :89/1.711.1/AHW/III/KC/1986 tertanggal 15 Maret 1986, diberi tanda bukti P/TR-3B;
7. Foto copy Akta Pembagian Harta Warisan Nomor :91/1.711.1/AHW/III/KC/1986 tertanggal 15 Maret 1986, diberi tanda bukti P/TR-3C;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Akta Pembagian Harta Warisan Nomor :88/1.711.1/AHW/III/KC/1986 tertanggal 15 Maret 1986, diberi tanda bukti P/TR-3D;
9. Foto copy Akta Jual Beli tertanggal 4 Februari 1987 antara M Syafei b. Ismail dengan Sukarjono, diberi tanda bukti P/TR-3E;
10. Foto copy Surat Keterangan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Cabang Jakarta Tanjung Priok -Unit Kebon Bawang, diberi tanda bukti P/TR-4A.1;
11. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 384/JB/XII/1988/Cilincing atas nama DJANGKRIK tertanggal 15 Desember 1988, diberi tanda bukti P/TR-4A.2;
12. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK, diberi tanda bukti P/TR-4A.B;
13. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK, diberi tanda bukti P/TR-4A.C;
14. Foto copy Salinan Ketetapan/Fatwa Ahli Waris Almarhum DJANGKRIK, diberi tanda bukti P/TR-4A.D;
15. Foto copy Surat Kuasa dari Para Ahli Waris Almarhum DJANGKRIK, tertanggal 17 April 1985, diberi tanda bukti P/TR-4A.E;
16. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 09.5105.250439.0086 atas nama M. Syafei, diberi tanda bukti P/TR-4F;
17. Foto copy Surat Kecamatan Cilincing Nomor : 1058/PU.02.02, hal penjelasan tertanggal 29 Desember 2023, diberi tanda bukti P/TR-4G;
18. Foto copy Surat Informasi Pemberitahuan Pajak Terutang-Pajak, diberi tanda bukti P/TR-5;
19. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 1989 dengan Kahir Nomor: P-205-01-06-17-0014, diberi tanda bukti P/TR-6;
20. Foto copy Surat Dinas Kehutanan Nomor : 4964/-1711.12 tertanggal 13 Juli 2018, diberi tanda bukti P/TR-7A;
21. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 3698/Und-31.72-600.13/X/2018 tertanggal 19 November 2018, diberi tanda bukti P/TR-7B;
22. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 3698/Und-31.72-600.13/X/2018 tertanggal 4 Desember 2018, diberi tanda bukti P/TR-7C;
23. Foto copy Surat Nomor :152/PM/U/VII/2019 tertanggal 23 Juli 2019, diberi tanda bukti P/TR-8A;

Halaman 30 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Foto copy Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I Nomor :1959/WKN.07/KNL,01/2019 tertanggal 16 Agustus 2019, diberi tanda bukti P/TR-8B;
25. Foto copy Surat Nomor 045/PM/U/III/2020 tertanggal 3 Maret 2020, diberi tanda bukti P/TR-9A;
26. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : HP,03.02/3181-31-72/V/2020 tertanggal 13 Mei 2020, diberi tanda bukti P/TR-9B;
27. Foto copy Surat Nomor 134/PM/U/VII/2020 tertanggal 10 Agustus 2020, diberi tanda bukti P/TR-9C;
28. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : HP,03.02/3181-31-72/IX /2020 tertanggal 10 September 2020, diberi tanda bukti P/TR-9D;
29. Foto copy Surat Nomor 151/PM/U/IX/2020 tertanggal 30 September 2020, diberi tanda bukti P/TR-9E;
30. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : HP,03.02/3181-31-72/X/2020 tertanggal 2 November 2020, diberi tanda bukti P/TR-9F;
31. Foto copy Surat Nomor 152/PM/U/IX/2020 tertanggal 1 Oktober 2020, diberi tanda bukti P/TR-10.A;
32. Foto copy Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor :HP,02.02/3181-31-72/X/2020 tertanggal 2 November 2020, diberi tanda bukti P/TR-10.B;
33. Foto copy Persyaratan Blokir dari Website Badan Pertanahan Nasional (<https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/informasi/Blokir>), diberi tanda bukti P/TR-11;
34. Foto copy Surat Nomor 166/PM/U/IX/2020 tertanggal 15 Oktober 2020, 11.A;
35. Foto copy Tanda Terima Surat Nomor 166/PM/U/IX/2020 tertanggal 15 Oktober 2020, diberi tanda bukti P/TR-11.B;
36. Foto copy Tanda Terima Surat Nomor 167/PM/Som/X/2020 tertanggal 20 Oktober 2020, diberi tanda bukti P/TR-11.C;
37. Foto copy Tanda Terima Surat Nomor 167/PM/Som/X/2020 tertanggal 20 Oktober 2020, 11.D;
38. Foto copy Surat Nomor 174/PM/Som/XI/2020 tertanggal 4 November 2020, diberi tanda bukti P/TR-11.E;
39. Foto copy Tanda Terima Surat Nomor 174/PM/Som/XI/2020 tertanggal 4 November 2020, diberi tanda bukti P/TR-11.F;

Halaman 31 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



40. Foto copy Surat Nomor 185/PM/Som/XI/2020 tertanggal 17 November 2020, diberi tanda bukti P/TR-11.G;

Menimbang, bahwa bukti P/TR-1, P/TR-2A, P/TR-3A, P/TR-3B, P/TR-C, P/TR-3D, P/TR-3E, P/TR-4, P/TR-4A.1, P/TR-4A.2, P/TR-6, P/TR-7B, P/TR-7C, P/TR-8A, P/TR-8B, P/TR-9A, P/TR-9B, P/TR-9D, P/TR-9E, P/TR-9F, P/TR-10A, P/TR-10B, P/TR-11B, P/TR-11D, dan P/TR-11F, adalah fotocopy sesuai asli, sedangkan sedangkan bukti P/TR-4B, P/TR-4C, P/TR-4D, P/TR-4E, adalah bukti foto copy tidak ada aslinya, dan bukti P/TR-4F, P/TR-5, P/TR-7A, P/TR-9B, P/TR-9C, P/TR-11, P/TR-11A, P/TR-11C, P/TR-11E, P/TR-11G, dan telah dibubuhi materai secukupnya sebagai bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **H. T. Sunardi**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang jadi perkara tersebut, yang saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas yang diketahui oleh saksi sebagai Ketua RT setempat hampir sama semua;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dari Bapak Mohammad Syafei sebagai ahli waris dari Djangkrik;
- Bahwa yang saksi ketahui Penggugat membeli tanah tersebut permeternya adalah kurang lebih Rp.550.000,-(lima ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa tanah tersebut dahulunya masih kosong, dan pada saat dibeli oleh Penggugat lalu dibangunlah rumah oleh Penggugat;
- Bahwa tanah Penggugat luasnya kurang lebih 110,66 m²;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dibangun rumah oleh Penggugat dan sampai saat ini tidak ada masalah apapun;
- Bahwa saksi tahu adanya gugatan yang diajukan kepada ahli waris Djangkrik oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah tersebut ada akta jual beli dan sertipikatnya;
- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan sampai saat ini adalah sertipikat tanah tersebut tidak dipecah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai saat ini tanah tersebut yang bersertipikat belum dipecah sehingga tanah tersebut sertipikat atas nama alm. Djangkrik;
- Bahwa sampai saat ini Penggugat bertempat tinggal di wilayah RT.010 RW.09 Kelurahan Cilincing, Kampung Rawa Malang;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut adalah antara Penggugat dengan Mohammad Syafei;
- Bahwa yang saksi ketahui Penggugat membeli tanah tersebut sekitar tahun 1988 dan saat itu masih kosong belum ada bangunannya;
- Bahwa benar saksi juga telah membeli tanah disekitar tersebut;
- Bahwa pada saat transaksi saksi tidak hadir;
- Bahwa proses jual beli miliknya, penjual Mohammad Syafei melakukan transaksi dihadapan Camat Solichin dan ada yang menyaksikan dari pihak lain yaitu dari pihak Kelurahan;
- Bahwa saat membeli tanah tersebut saksi ditunjukkan surat Sertipikat Hak Milik no. 31 Djangkrik;
- Bahwa Sertipikat no. 31 Djangkrik saat ini sudah ada perubahan nomornya yaitu menjadi SHM No 3679/Cilincing ditahun 2020;
- Bahwa adanya perubahan nomor SHM dari 31 menjadi SHM nomor 3679 ditahun 2020 karena adanya perubahan wilayah pada saat itu M.31 di Kecamatan Koja dan sekarang ada pemecahan untuk wilayah Cilincing;
- Bahwa benar SHM tanah tersebut sudah ada perubahan, namun masih kepemilikannya masih atas nama alm. Djangkrik;
- Bahwa saksi membenarkan kalau anak dari alm. Djangkrik yaitu Mohammad Syafei yang menjual tanah-tanah diatas sertipikat tersebut kepada warga;
- Bahwa saksi dan Para Tergugat mengenal alm. Djangkrik sebagai buyut dan saat itu Para Tergugat adalah generasi keempat;
- Bahwa pemecahan sertipikat tanah untuk Para Tergugat adalah sekitar sejak tahun 2017;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau para warga ramai-ramai untuk mengurus pemecahan surat tanah sertipikat tersebut SHM no. 31 secara kolektif dengan bantuan dari Kuasa Hukum Warga;
- Bahwa saat itu proses berlanjut tetapi ada kendala dan saat itu Turut Tergugat menanggapi positif dan mengundang Para Tergugat, akan tetapi Para Tergugat tidak mau menghadiri undangan tersebut;

Halaman 33 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pernah juga ada undangan untuk mediasi perkara ini namun Para Tergugat juga tidak mau menghadirinya;
- Bahwa sampai saat ini belum ada pemecahan surat sertipikat tersebut karena ada kendala yaitu harus menjukan sertipikat yang aslinya dan sertipikat aslinya tersebut tidak pernah ditunjukkan dan itu adalah syarat mutlak, sehingga proses pemecahan sertipikat tersebut akhirnya terhenti;
- Bahwa sampai saat ini sertipikat tanah tersebut berada di tangan Para Tergugat karena salah satu ahli waris yaitu Tergugat VI pernah memblokir sertipikat tersebut ke Kantor Turut Tergugat, sedangkan syarat memblokir sertipikat tersebut harus membawa atau membuktikan sertipikat yang aslinya dan Turut Tergugat pernah mengeluarkan surat mengenai hal tersebut;
- Bahwa benar pernah ada surat somasi dari Kuasa Hukum Penggugat tetapi tidak pernah ditanggapi oleh Pihak Para Tergugat;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut saksi tidak ikut menyaksikannya karena transaksi jual beli tersebut dilakukan oleh masing-masing, tapi saksi bisa menjelaskan saat terjadi transaksi tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertipikat tanah tersebut pada saat ada di lapangan, namun pernah melihat sertipikat tersebut pada saat jual beli;
- Bahwa saksi telah membayar pajak PBB tersebut sejak saksi membeli tanah tersebut sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu apa itu BPHTB dan saksi hanya membayar kewajiban pajak tanah tersebut yang sudah dibeli oleh saksi;
- Bahwa saksi sampai saat ini tidak tahu kalau surat tanah berupa sertipikat tersebut telah dijaminkan;
- Bahwa saksi tidak pernah membayar pajak apapun pada saat proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah Penggugat adalah:
 - Sebelah Utara : Jalan Gang III (dahulu tanah gang);
 - Sebelah Timur : Tanah M Taklim;
 - Sebelah Selatan : Tanah Odah (dahulu tanah Ibrahim);
- Bahwa keterangan saksi adalah sama dengan keterangan saksi Tarsalim;

Halaman 34 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa saksi membeli tanah tersebut sejak tahun 1988 berarti kurang lebih hampir 36 (tiga puluh enam) tahun yang lalu;
2. **Surinih**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dari tahun 1988;
 - Bahwa saksi bertindak sebagai pembeli tanah yang saat ini menjadi sengketa;
 - Bahwa saksi tahu kalau Penggugat pernah melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dari M. Syafei berdasarkan cerita dari Penggugat;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sekitar tahun 1988 adalah tanah masih kosong belum ada bangunannya;
 - Bahwa yang saksi ketahui Penggugat membeli tanah tersebut sudah ada Akta Jual Belinya;
 - Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa Akta Jual Beli tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tahu Akta Jual Beli tersebut dilakukan di Kantor Kecamatan Cilincing saat saksi Bersama dengan Sdr Solichin;
 - Bahwa tanah Penggugat luasnya kurang lebih 110,66 m²;
 - Bahwa pada saat tanah tersebut dibangun rumah oleh Penggugat dan sampai saat ini tidak ada masalah apapun;
 - Bahwa Penggugat sampai saat ini telah menempati rumah dan tanah tersebut sampai sekarang ini;
 - Bahwa tanah tersebut yang setahu saksi ada surat sertipikatnya;
 - Bahwa yang saksi ketahui permasalahan sampai saat ini adalah sertipikat tanah tersebut tidak dipecah;
 - Bahwa sampai saat ini tanah tersebut yang bersertipikat belum dipecah sehingga tanah tersebut sertipikat atas nama alm. Djangkrik ;
 - Bahwa sampai saat ini Penggugat bertempat tinggal di wilayah RT.010 RT.09 Kelurahan Cilincing, Kampung Rawa Malang ;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut adalah antara Penggugat dengan Mohammad Syafei;
 - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, karena Penggugat ingin memecah sertipikat tersebut menjadi atas nama Penggugat sendiri;
3. **Tarsalim**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dari tahun 1988;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu kalau pak Sujono mengajukan gugatan kepada ahli waris mengenai sengketa tanah;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut seluas kurang lebih 12.452 m² yang terletak di wilayah Cilincing Jakarta Utara;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sekitar tahun 1988 adalah tanah masih kosong belum ada bangunannya ;
- Bahwa tanah tersebut permeternya adalah kurang lebih Rp 5.50.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa Akta Jual Beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu Akta Jual Beli tersebut dilakukan di Kantor Kecamatan Cilincing saat saksi bersama dengan Sdr. Solichin;
- Bahwa tanah Penggugat luasnya kurang lebih 110,66 m²;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dibangun rumah oleh Penggugat dan sampai saat ini tidak ada masalah apapun;
- Bahwa Penggugat sampai saat ini telah menempati rumah dan tanah tersebut sampai sekarang ini;
- Bahwa tanah tersebut yang setahu saksi ada surat sertifikatnya;
- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan sampai saat ini adalah sertifikat tanah tersebut tidak dipecah;
- Bahwa sampai saat ini tanah tersebut yang bersertifikat belum dipecah sehingga tanah tersebut sertifikat atas nama alm. Djangkrik;
- Bahwa sampai saat ini Penggugat bertempat tinggal di wilayah Rt010 Rw 09 Kelurahan Cilincing Kampung Rawa Malang;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut adalah antara Penggugat dengan Mohammad Syafei ;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, karena Penggugat ingin memecah sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat sendiri;
- Bahwa batas-batas tanah Penggugat adalah Utara berbatasan dengan Jalan Gang III (dahulu tanah gang), Timur berbatasan dengan Tanah M Takim, Selatan berbatasan dengan Tanah Odah (dahulu tanah Ibrahim), Barat berbatasan dengan Tanah Ida (dahulu tanah Kurtati);
- Bahwa tanah yang ditempati oleh Penggugat adalah tanah rumah;
- Bahwa Mohamad Syafei memperoleh tanah dari ahli waris alm. Djangkrik;

Halaman 36 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa saja yang ikut menyaksikan transaksi jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa pada saat saksi membeli tanah kosong tersebut yang membangun adalah Penggugat;
 - Bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa saksi tahu adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan yang digugat adalah ahli waris Djangkrik;
 - Bahwa yang menjual tanah tersebut adalah Mohamad Syafei;
 - Bahwa tanah tersebut sampai saat ini sertifikatnya belum dipecah masih atas nama Djangkrik;
 - Bahwa tanah tersebut sampai saat ini tidak ada gangguan dari pihak manapun;
 - Bahwa saksi diwilayah tersebut menjabat sebagai Ketua RT.010 RW.009 dan saksi tahu batas tanah Penggugat;
 - Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT.010 sejak tahun 2004 sampai saat ini;
 - Bahwa pernah ada pergantian Ketua RT sejak tahun 2015-2022 dan saksi tahun 2022 menjabat kembali sebagai Ketua RT setempat yang saat ini ditempati oleh Penggugat;
 - Bahwa yang saksi ketahui permasalahan di tanah tersebut adalah hanya penguasaan sertifikat saja;
 - Bahwa sertifikat tanah tersebut masih di tangan Para Tergugat, saksi tahu dari Turut Tergugat;
 - Bahwa saksi lupa kapan mengurus sertifikat Bersama dengan warga;
 - Bahwa saksi pernah melihat akta jual beli milik Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat pada saat transaksi jual beli dilangsungkan;
 - Bahwa saksi tidak tahu dasar-dasar jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tahu adanya transaksi jual beli tanah tersebut, saksi pada saat itu dikasih tahu oleh orang tua saksi;
 - Bahwa saksi tidak tahu harga jual beli tanah pada tahun 1988;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah secara langsung;
4. **Gondo Haristo**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi lahir di Karawang tahun 1970;
 - Bahwa saksi saat ini tinggal di Kp. Rawa Malang;

Halaman 37 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi beragama Islam;
- Bahwa saat ini saksi bekerja sebagai karyawan Swasta;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dengan Para Tergugat saksi tidak kenal, hanya kenal dengan Tergugat IV saja;
- Bahwa saksi tahu permasalahan yang ada wilayah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat warga akan meningkatkan status kepemilikan tanahnya pada Turut Tergugat Jakarta Utara, saksi dan para warga mengumpulkan data-data kepada Turut Tergugat namun sampai saat ini belum menyetujui permasalahan pemecahan tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah milik Penggugat adalah Utara berbatasan dengan Jalan Gang III (dahulu tanah gang), Timur berbatasan dengan Tanah M Takim, Selatan berbatasan dengan Tanah Odah (dahulu tanah Ibrhim), Barat berbatasan dengan Tanah Ida (dahulu tanah Kurtati);
- Bahwa saat ini tanah tersebut masih dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Mohamad Syafei ahli waris dari alm Djangkrik sejak tahun 1988 dan saksi tahu dari data-data warga;
- Bahwa lokasi tanah Penggugat di wilayah RT.10 RW.09 Kelurahan Cilincing Jakarta Utara dengan luas 110m²;
- Bahwa Penggugat setelah membeli tanah tersebut lalu membangunnya;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada yan keberatan dengan tanah tersebut;
- Bahwa sertipikat tanah tersebut nomor 31 dan setelah ada pemekaran wilayah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3679;
- Bahwa sertipikat tanah tersebut masih dikuasai oleh Para Tergugat tapi bukan dikuasai oleh Turut Tergugat sampai saat ini;
- Bahwa permasalahan ini pernah diselesaikan secara kekeluargaan dan mediasi dengan mediator Turut Tergugat namun Para Tergugat tidak ada itikad baik dan tidak datang;
- Bahwa setelah dilakukan mediasi Turut Tergugat mengeluarkan keputusan untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut pada Turut Tergugat namun Tergugat IV memblokir sertipikat tersebut;
- Bahwa pemblokiran sertipikat tersebut dilakukan pada tahun 2022;
- Bahwa alasannya pemblokiran tersebut pernah ditanyakan kepada Turut Tergugat, kenapa kami ini disuruh mendaftarkan tanah tiba-tiba dibatalkan oleh Turut Tergugat dengan alasan karena Para Tergugat menunjukkan sertipikat asli;

Halaman 38 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semua bukti pembelian berupa Akta Jual Beli sudah diperlihatkan kepada Turut Tergugat bukti tersebut dibuat di PPAT Kecamatan;
- Bahwa saksi sejak 2018 sudah melakukan kepengurusan pemecahan sertipikat pada Turut Tergugat dan terdapat kendala karena sertipikat asli tidak bisa kami tunjukkan ke Turut Tergugat ;
- Bahwa setelah warga mengetahui sertipikat dikuasai oleh Para Tergugat, warga mengajukan kepada Turut Tergugat untuk solusi terbaik menyelesaikan masalah, saat itu Turut Tergugat jadi mediator dan mempertemukan kami dengan Para Tergugat namun tidak ada titik temu dan Para Tergugat tidak ada itikad baik dan tidak hadir;
- Bahwa warga mengumpulkan Akta Jual Beli berikut surat tanah warga diserahkan kepada Turut tergugat untuk dipelajari, cek dan dilakukan verifikasi dikecamatan Cilincing yang hadir saat itu adalah Turut Tergugat Para warga pemilik dan tim kuasa hukum warga, pihak kecamatan;
- Bahwa saat itu pihak dari Kecamatan menjelaskan tentang keabsahan Akta Jual Beli tersebut, termasuk Turut Tergugat juga mengecek keaslian dari akta jual beli dan semua warga mendatangi arsip yang ada di kecamatan, daftar hadir sudah dilakukan sesuai prosedur;
- Bahwa akta jual beli masih tercatat di kecamatan Cilincing Terdapat 1 buku yang isinya arsip-arsip yang isinya akta jual beli dan ditujukan kepada Turut Tergugat pada waktu itu;
- Bahwa verifikasi yang dilakukan dari akta jual beli asli milik warga dengan data-data di kecamatan itu adalah sama dan sesuai baru setelah itu dilakukan pemecahan sertipikat oleh Turut Tergugat tapi tidak bisa dilanjutkan karena sertipikat asli tidak dimiliki oleh Warga;
- Bahwa setelah hal tersebut warga mengundang Para Tergugat melalui kuasa hukum untuk menyelesaikan masalah secara baik baik selain di Turut Tergugat namun tidak ada rsepon dan tidak hadir;
- Bahwa undangan tersebut secara langsung telah disampaikan kepada warga melalui Tergugat VI;
- Bahwa tindak lanjut dari somasi dari kuasa hukum warga tersebut, adalah Para Tergugat tidak datang;
- Bahwa saksi pernah menyampaikan agar hadir biar ada titik temu pada saat mengirimkan surat somasi tetapi tidak ada itikad baik dari Para Tergugat;

Halaman 39 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para warga taat dalam pembayaran SPPT PBB saksi tahu dokumen yang diterbitkan oleh Bappenda dan saksi sebagai Ketua RT tahu input PBB dan SPPT diserahkan kepada warga untuk dibayar, namun pada saat tahun kebelakang kemarin SPPT tersebut nol rupiah;
- Bahwa saksi sudah menjadi ketua RT sejak tahun 2019, dahulu saksi adalah perangkat RT;
- Bahwa NJOP adalah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan pasarannya kurang paham;
- Bahwa pemilik awal sertifikat hak milik nomor 31/Cilincing adalah 6 ahli waris Djangkrik dan saksi mempelajari dari fatwa waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama karena orang tua saksi juga punya tanah disitu dan punya arsipnya;
- Bahwa alm. Djangkrik mewarisi kepada 6 (enam) ahli waris yaitu Mariana, Maryam, Jebaedah, Imam Bin Ismaik dan Syafei bin Ismail;
- Bahwa hanya alm. Djangkrik saja yang memiliki tanah di situ, selebihnya tidak ada;
- Bahwa saat mempelajari berkas warga saksi menemukan silsilah tanah dari sertifikat Djangkrik telah mewariskan 6 (enam) ahli waris didukung dengan dokumen penetapan pengadilan agama fatwa waris;
- Bahwa tanah tersebut telah diserahkan kepada warga dengan akta jual beli dan surat kuasa kepada ahli waris Mohamad Syafei untuk dijual dan ditandatangani Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengenal Mohamad Syafei dan saksi tidak mengenal ahli waris Djangkrik selain cucunya yaitu Aris;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung dan hanya data-data saja;
- Bahwa saksi juga tidak melihat secara langsung transaksi jual beli secara langsung;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah dijual dan saksi tahu arsip tersebut dari Penggugat;
- Bahwa bentuk akta jual beli adlah adanya tanda tangan saksi namun untuk pembayaran pajak jual beli saksi tidak pelajari yang saksi pelajari adalah luas, tanda tangan Pak Camat di akta jual beli itu dan pewaris tanah tersebut adalah Mohamad Syafei, karena Mohamad Syafei mewakili semua ahli waris Djangkrik dan melalui surat kuasa;

Halaman 40 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau di akta tidak ada tanda tangan semua ahli waris tetapi sebagian warga ada yang saksi pelajari dari seluruh akta jual beli dari warga, itu ada juga yang dari ahli waris yang tadi saksi sebutkan;
- Bahwa ahli waris mewakili masing-masing dan juga yang saksi kumpulan waktu itu bukan hanya M. Syafei, ada dari Tirman dan ada dari Maryana;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat-surat dan keterangan saksi-saksi dari Penggugat tersebut di atas, Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi secara tertulis dalam Kesimpulan nanti;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Surat Penetapan Waris almarhum Djangkrik bin Sanip dari Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 35/C1980 tanggal 7 Juni 1980, diberi tanda bukti bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-01;
2. Foto copy Surat Kuasa Dibawah Tangan, diberi tanda bukti bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-02;
3. Foto copy Surat dari Bank Mandiri No ATR.RCR/SMCR.JKT1.61969/2017 yang ditujukan kepada Direktur Jenderal Negara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta 1, tanggal 21 Desember 2017, diberi tanda bukti bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-03;
4. Foto copy Sertipikat Nomor : 3679/Cilincing Nama Pemegang Hak DJANGKRIK, tanggal 14-2-1974, Gambar Situasi No. 19/46/1972, tanggal 30-6-1972 yang ditujukan kepada Direktur Jenderal Negara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta 1, tanggal 21 Desember 2017, diberi tanda bukti bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-04;

Menimbang, bahwa Bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-01 adalah fotocopy dari legalisir, sedangkan Bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-02, Bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-03, dan Bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-04 adalah fotocopy dari copy, dan telah dibubuhi meterai secukupnya sebagai bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Ujang Rukman**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya transaksi jual beli atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, tapi saksi kenal dengan Sebagian Para Tergugat, karena Para Tergugat adalah teman saksi;
- Bahwa kepemilikan tanah tersebut adalah milik Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi saat ini tinggal di daerah warakas dan jarak lokasi tanah ini dengan rumah saksi kurang lebih 6 KM ;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat atas nama alm. Djangkrik;
- Bahwa batas-batas sertipikat adalah sebelah barat kali kecil, sebelah Utara TPU, sebelah Selatan Rumah Warga dan sebelah Timur kali;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah sekitar 12.452 m²;
- Bahwa ahli waris dari M Syafei yang saksi tahu adalah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VIII Taunya yang laki-laki saja tapi ahli waris yang perempuan saksi tidak tahu;
- Bahwa ahli waris salah satunya adalah yang saksi ketahui adalah Syafei, bukan M Syafei;
- Bahwa setahu saksi Para Tergugat belum pernah melakukan transaksi jual beli atas objek tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana saat ini sertipikat yang asli atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah diminta oleh pegawai Kecamatan untuk meminta mencarikan sertipikat asli setelah adanya transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa saksi pernah berkumpul dengan saksi Anwar dan Pak Budi, karena saat itu ada permasalahan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertipikat tanah tersebut masih atas nama alm. Djangkrik;
- Bahwa sertipikat tanah tersebut belum dibalik nama kepada pihak manapun;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah tersebut yang dahulu Sertipikat Nomor M 31 telah dirubah dan saksi tidak tahu keberadaan sertipikat tersebut;

Halaman 42 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu saksi diminta untuk mencari sertipikat aslinya oleh pihak kecamatan Cilincing, namun tidak tahu dan dilanjutkan oleh Pak Anwar dan Pak Budi;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berapa rumah warga dilokasi yang saat ini menjadi sengketa;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut, karena saat itu saksi diundang oleh Tergugat VI;
- Bahwa setahu saksi, Pak Anwar dan Pak Budi tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan M. Syafei tapi pernah bertemu dengan Tergugat III dan tergugat VI;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ahli waris M. Syafei pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain;
- Bahwa saksi juga pernah diminta untuk mencari Sertipikat Tanah Nomor M 31 tersebut sekitar tahun 2008 oleh Pak Banjir;
- Bahwa Pak Banjir dahulu adalah staf Kecamatan;
- Bahwa ada orang yang merasa memiliki atau membeli tanah tersebut, maka orang tersebut meminta sertipikat tanah tersebut ;
- Bahwa saksi pernah ke Kantor KPKNL tempat orang jual beli surat surat tanah di daerah Senen;
- Bahwa saksi pernah mengurus surat tanah ahli waris tersebut atas nama pribadi tanpa kuasa;
- Bahwa saksi mendapat informasi Sertipikat Nomor 31 ada di KPKNL, tetapi tidak diketahui;
- Bahwa saksi saat itu belum mengenal dengan Para Tergugat, maka saksi tidak melaporkan hal tersebut kepada Para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat, karena adanya gugatan dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Sertipikat Nomor 31 tersebut telah ditebus oleh Para Tergugat di Kantor Lelang;
- Bahwa saksi pernah ketempat tanah milik alm. Djangkrik pertama kali bersama dengan Para Tergugat sejak ada gugatan;
- Bahwa saksi pernah diajak ke lokasi tanah tersebut oleh orang Kecamatan tapi tidak jadi;
- Bahwa saksi tidak tahu apa alasan mencari sertipikat tanah atas nama alm Djangkrik tersebut;

Halaman 43 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa saksi juga diundang dalam sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat oleh Tergugat III dan Tergugat VI;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Para Tergugat tidak mau mengurus tanah alm Djangkrik sebelum digugat;
- Bahwa saksi saat transaksi jual beli tidak hadir, kapan dan dengan siapa transaksi tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah melihat foto copy Sertipikat Nomor 31 tersebut dari Pak Banjir staf Kecamatan;
- Bahwa saksi pernah hadir diajak oleh Tergugat III dan Tergugat VI untuk ikut rapat lain dan saksi hadir untuk mencari informasi saja;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ahli waris sering mengunjungi objek tanah tersebut;

2. **Munawar**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada pengalihan atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada pemilik tanah seluas kurang lebih 12.000 m2 tersebut selain M. Syafei ;
- Bahwa saksi diminta tolong untuk mencari Sertipikat Tanah Nomor 31 atas nama Djangkrik oleh pihak Kecamatan, lalu saksi menelusuri ke KPKNL bertemu di Kantornya. Namun dari pihak yang meminta untuk mencari sertipikat tersebut tidak ada biaya;
- Bahwa saksi tidak pernah menunjukkan Sertipikat Nomor 31 hanya berbincang-bincang saja, dan saksi juga tidak tahu apa alasan saksi disuruh mencari sertipikat tanah tersebut lalu tiba-tiba ada akta jual beli dikecamatan sedangkan seretifikat saat itu belum diketemukan;
- Bahwa pada waktu jual beli di Kecamatan saat itu belum ada sertipikat nomor 31;
- Bahwa saksi adalah orang yang pernah menjadi sebagai pengurus surat-surat saja;
- Bahwa bukanlah pihak perangkat dari RT, RW ataupun pihak dari Kecamatan;
- Bahwa saksi tidak tahu objek atau lokasi tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau sertipikat tanah tersebut telah ditebus oleh Para Tergugat di kantor lelang tersebut;



- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan lokasi tersebut ada penghuninya atau ada rumahnya;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak diundang dalam sidang pemeriksaan setempat oleh Para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan seorang yang bernama Pak Ong Sun alias Pak H.T. Sunardi adalah tujuannya orang yang menelusuri sertifikat tanah nomor 31 atas nama Djangkrik, namun tidak ditemukan;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Ong Sun sejak saksi kenal dengan Pak Banjir (staf Kecamatan) dan saksi juga kenal dengan Pak H Rohim;

Menimbang, bahwa pada tanggal 3 Mei 2024 telah dilaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Setempat yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 26 Juni 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi di dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat/(T-I s/d T-XII) adalah "kurang pihak", karena masih ada ahliwaris lain yang tidak diikutsertakan menjadi Tergugat, yaitu : 1. Ahliwaris TIMAN bin ISMAIL bin DJANGKRIK, 2. Ahliwaris ZUBAEDAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK, 3. Ahliwaris MARIYAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK, 4. AhliWaris MARYANA binti ISMAIL bin DJANGKRIK, berdasarkan Ketetapan/Fatwa Ahliwaris almarhum DJANGKRIK bin SANIP Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 35/c/1980;

2. GUGATAN TIDAK JELAS / KABUR



Bahwa Gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur, karena di satu pihak dikatakan bahwa Para Tergugat/(T-I s/d T-XII) dikatakan telah *melakukan perbuatan melawan hukum*, karena tidak bersedia menyerahkan Sertipikat Tanah kepada *Penggugat* untuk bisa dilakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat terkait dengan jual beli hak milik atas tanah, Objek Sengketa, seluas : $\pm 110,66$ m², antara SUJONO, untuk selanjutnya disebut *Penggugat*, *selaku Pembeli* dan *almarhum MUHAMAD SYAFE'I selaku Penjual*, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor: 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988 yang Aktanya dikatakannya dibuat di hadapan Drs. Haji SOLICHIN, DJ CAMAT, Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, namun di lain pihak dikatakan bahwa Para Tergugat/(T-I s/d T-XII) telah melakukan *wanprestasi*, karena Para Tergugat /(T-I s/d T-XII) telah menahan sertipikat tanah, No. 3679/Cilincing, atas nama: DJANGKRIK dan tidak bersedia menyerahkannya kepada *Penggugat* untuk bisa dilakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat tanah untuk memperoleh sertipikat tanah atas nama Pembeli, karena *Penggugat* merasa telah membeli hak atas tanah sebagian dari SHM, No. 3679, yaitu seluas : $\pm 110,66$ m², berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal : 15 Desember 1988, namun tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Pihak : TURUT TERGUGAT;

Jadi, ketidakjelasan gugatan *Penggugat* adalah di satu pihak, Para Tergugat/(T-I s/d T-XII) dikatakan telah melakukan *perbuatan melawan hukum*, sedangkan di lain pihak, Para Tergugat/(T-I s/d T-XII) dikatakan telah melakukan *wanprestasi*. Padahal, antara *perbuatan melawan hukum* dengan *wanprestasi* adalah suatu perbuatan hukum yang jauh berbeda artinya, in casu; perbuatan melawan hukum itu awalnya tidak pernah diperjanjikan sebelumnya alias antara para pihak tidak pernah mengadakan perjanjian, sedangkan *wanprestasi* itu terjadi karena diperjanjikan sebelumnya;

Bahwa gugatan *Penggugat* adalah tidak jelas/kabur, karena yang didalilkan dalam posita gugatan adalah mengenai *wanprestasi* yang dilakukan Para Tergugat/(T-I s/d T-XII) yang tidak mau menyerahkan SHM, No. 3679/Cilincing kepada *Penggugat* untuk melakukan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah kepada TURUT TERGUGAT, sedangkan dalam petitum adalah mengenai *perbuatan melawan hukum*



yang dilakukan oleh Para Tergugat/(T-I s/d T-XII). Jadi, antara posita dengan petitum tidak saling mendukung / tidak sinkron;

3. SALAH SASARAN / SALAH SUBYEK.

Bahwa dalam Posita No. 4 silsilah asal usul Para Tergugat/(T-I s/d T-XII) selaku ahliwaris yang diuraikan oleh Penggugat adalah salah sasaran atau salah subyek. Karena Para Tergugat/(T-I s/d T-XII) disebut sebagai BUYUT dari almarhum DJANGKRIK, sedangkan faktanya yang benar bahwa Para Tergugat/(T-I s/d T-XII) adalah CICIT dari almarhum DJANGKRIK, bukan BUYUT dari almarhum DJANGKRIK, sehingga Posita gugatan Penggugat atas asal usul yang diuraikan dalam posita No. 4 adalah Salah Sasaran atau salah subyek. Antara istilah BUYUT dengan istilah CICIT adalah sangat berbeda dan selamanya tidak mungkin disamakan atau dianggap sama. Pengertian BUYUT adalah orang tuanya kakek atau neneknya Para Tergugat/(T-I s/d T-XII), sedangkan pengertian CICIT adalah anaknya CUCU;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi telah menanggapi di dalam Repliknya sebagai berikut:

A. Gugatan Penggugat Tidak Kurang Pihak;

Para Tergugat telah keliru menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, karena dasar Penggugat menentukan pihak-pihak Tergugat yang merupakan ahli waris Alm. Djangkrik bin Sanip yang diketahui keberadaannya oleh Penggugat bersumber dari Surat Pernyataan Waris tertanggal 20 November 2017 yang dibuat oleh ahli waris Alm. Djangkrik bin Sanip dan telah diketahui oleh Pejabat Lurah Semper Timur dan Camat Cilincing. Berdasarkan dokumen tersebut dinyatakan bahwa Para Tergugat telah mengangkat sumpah dan menyatakan dari Pernikahan Alm. Djangkrik dan Alm. Semah telah dikaruniai satu orang anak dan 12 (dua belas) buyut. Surat Pernyataan waris tersebut tidak menyebutkan nama-nama ahli waris lainnya seperti dalil Para Tergugat dalam eksepsinya;

Selain itu, Para Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa saja yang akan digugat dalam Gugatannya;

B. Gugatan Penggugat Jelas dan Tidak Kabur;

Gugatan Penggugat jelas ditujukan kepada Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan cara sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat dalam angka 12 gugatan Penggugat. Dalam uraian tersebut Para Tergugat dapat dengan jelas



membaca dan memahami perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat;

C. Gugatan Penggugat Tepat Sasaran/Tidak Salah Subyek;

Penggunaan istilah "buyut" kepada Para Tergugat bersumber dari Surat Pernyataan Waris tertanggal 20 November 2017 yang dibuat oleh Para Tergugat di bawah sumpah mereka. Oleh karena itu apabila Para Tergugat tidak mengakui sebagai buyut dari Alm. Djangkrik bin Sanip maka patut diduga Para Tergugat telah melakukan sumpah palsu didalam dokumen tersebut dan tentunya akan membawa konsekuensi hukum tersendiri atas perbuatannya tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **Eksepsi** adalah tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh tergugat menyangkut formalitas surat gugatan misalnya mengenai kompetensi pengadilan, sah tidaknya surat kuasa, salah pihak dan lain-lain sehingga surat gugatan itu dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memeriksa eksepsi Para Tergugat Konvensi dan Tanggapan dari Penggugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Para Tergugat Konvensi telah memasuki pokok perkara karena memerlukan pembuktian di persidangan, oleh karena itu maka eksepsi Para Tergugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat di terima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 antara Penggugat dengan Mohamad Syafe'i yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin. DJ selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar telah terjadi Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Mohamad Syafe'i;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas, selanjutnya Para Tergugat Konvensi juga diberi kesempatan yang sama untuk membuktikan sangkalannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P/TR-1 sampai dengan P/TR-11.G dan Saksi-saksi yaitu 1. H.T. Sunardi, 2. Surinih, 3. Tarsalim dan 4. Gondo Haristo;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-01 sampai dengan T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-04 dan Saksi-saksi yaitu 1. Ujang Rukman dan 2. Munawar;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi. Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya dengan perkara a quo, sedangkan alat bukti yang tidak ada relevansinya tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, terlebih dahulu yang akan dipertimbangkan adalah apakah benar antara Penggugat dengan Mohamad Syafe'i telah terjadi jual beli tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa "*Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*";

Menimbang, bahwa Pasal 1475 KUH Perdata menyatakan bahwa "*Penyerahan ialah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli*";

Menimbang, bahwa jual beli yang sah juga harus memenuhi persyaratan sebagaimana Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi dari Putusan Mahkamah Agung No. 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 dan Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991 menyatakan:

"Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah".

"Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum".

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti P/TR-4A.2 berupa Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing atas nama DJANGKRIK tertanggal 15 Desember 1988, yang membuktikan bahwa benar antara Penggugat dengan Mohamad Syafe'i telah terjadi jual beli tanah seluas

Halaman 49 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

110,66 m² terletak di Desa Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara seharga Rp550.000,00 (Lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam Akta Jual Beli *a quo*, telah disebutkan pula bahwa dalam jual beli tersebut, Mohamad Syafe'i bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sebagai ahli waris Alm. Djangkrik dan bertindak untuk dan atas nama para ahli waris sesuai dengan Surat Kuasa dari para ahli waris yang diketahui Lurah Cilincing Nomor 720 1.711.1/1985 tanggal 17-4-1985 dan Surat Ketetapan/ahli waris almarhum dari Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 36/C/1980 tgl. 7 Juni 1980;

Menimbang, bahwa dengan demikian Mohamad Syafe'i dalam melakukan jual beli tanah tersebut selain atas nama dirinya sendiri juga mewakili para ahli waris Alm. Djangkrik sesuai Surat Kuasa dari para ahli waris yang diketahui Lurah Cilincing Nomor 720 1.711.1/1985 tanggal 17-4-1985 dan Surat Ketetapan/ahli waris almarhum dari Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 36/C/1980 tgl. 7 Juni 1980;

Menimbang, bahwa penentuan ahli waris dari Alm. Djangkrik dalam perkara *a quo* didasarkan pada Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 20 November 2017 (vide bukti P/TR-2A);

Menimbang, bahwa atas adanya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Mohamad Syafe'i, telah dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi Penggugat, yaitu H.T. Sunardi, Surinih, Tarsalim dan Gondo Haristo yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat membeli tanah dari Mohamad Syafe'i ahli waris dari alm Djangkrik pada tahun 1988;

Menimbang, bahwa saksi H.T. Sunardi, saksi Surinih, saksi Tarsalim dan saksi Gondo Haristo juga menerangkan bahwa sejak adanya transaksi jual beli tersebut, atas tanah *a quo* langsung dikuasai oleh Penggugat dan dibangun rumah di atasnya, dan atas penguasaan Penggugat atas tanah tersebut sampai dengan sekarang, tidak ada satupun pihak yang berkeberatan, termasuk dari ahli waris Alm. Djangkrik;

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila memperhatikan Pasal 1457 dan Pasal 1475 KUH Perdata serta kaidah hukum adat dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli antara Penggugat dengan Mohamad Syafe'i telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah diperoleh fakta hukum bahwa Para Tergugat Konvensi telah menguasai secara sepihak dan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat Konvensi untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama kepada Turut Tergugat, sehingga Penggugat Konvensi tidak dapat membalik nama atas tanah yang sudah dibelinya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing atas nama DJANGKRIK tertanggal 15 Desember 1988 menjadi atas nama Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka perbuatan Para Tergugat Konvensi yang telah menguasai secara sepihak dan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat Konvensi untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama kepada Turut Tergugat, sehingga Penggugat Konvensi tidak dapat membalik nama atas tanah yang sudah dibelinya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing atas nama DJANGKRIK tertanggal 15 Desember 1988 menjadi atas nama Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat Konvensi angka 1 yang memohon agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka untuk petitum *a quo* baru dapat ditentukan setelah seluruh petitum gugatan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan sahnya jual beli antara Penggugat dengan Mohamad Syafe'i yang telah dilaksanakan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988, maka petitum angka 2 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa jual beli antara Penggugat dan Mohamad Syafe'i berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 telah sah menurut hukum, maka petitum angka 3, angka 4 dan angka 5 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi tidak menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai kerugian yang diderita oleh Penggugat Konvensi,

Halaman 51 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka petitum angka 6 yang memohon agar menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp651.082.000,- (enam ratus lima puluh satu juta delapan puluh dua ribu rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah), harus ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan pokok Penggugat Konvensi dikabulkan, maka petitum angka 7 gugatan Penggugat Konvensi yang memohon agar menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/per hari kepada Penggugat setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk lengkapnya pihak dalam perkara *a quo*, maka petitum angka 8 yang memohon agar memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) menjadi atas nama Penggugat, tidak beralasan hukum dan harus ditolak, sedangkan untuk petitum angka 9 yang memohon agar menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada seluruh isi putusan ini, cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi pada pokoknya mengenai Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal 15 Desember 1988, seluas \pm 110,66 m² yang dibuat oleh Drs. Haji Solichin, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, yang menurut Para Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah dan batal;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-01 sampai dengan T-1 s/d T-XII/P.DR-I s/d P.DR-XII-04 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Ujang Rukman dan 2. Munawar;

Halaman 52 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti P/TR-1 sampai dengan P/TR-11.G dan Saksi-saksi yaitu 1. H.T. Sunardi, 2. Surinih, 3. Tarsalim dan 4. Gondo Haristo;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi. Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya dengan perkara *a quo*, sedangkan alat bukti yang tidak ada relevansinya tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988 /Cilincing, tanggal 15 Desember 1988, seluas ± 110,66 m² yang dibuat oleh Drs. Haji Solichin, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, Majelis Hakim telah mempertimbangkan di dalam pertimbangan gugatan konvensi di atas, dan telah menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 telah sah menurut hukum, sehingga Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut di atas secara mutatis mutandis, dan menyatakan pula bahwa Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 telah sah menurut hukum, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak beralasan hukum, sehingga petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 365 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

Halaman 53 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 384/JB/XII/1988/Cilincing tertanggal 15 Desember 1988 antara Penggugat dengan Mohamad Syafe'i yang dibuat dihadapan Drs. Haji Solichin. DJ selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas $\pm 110,66 \text{ m}^2$ (*seratus sepuluh koma enam puluh enam meter persegi*) yang berlokasi di Kampung Rawa Malang, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara (dahulu dikenal Desa Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara) di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) seluas 12.452 m^2 dengan Gambar Situasi Nomor: 19/116/1972 tertanggal 30 Juni 1972 atas nama DJANGKRIK dan batas-batas tanah, sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Gang III (dahulu tanah Gang);
 - Timur : Tanah M. Takim;
 - Selatan : Tanah Odah (dahulu tanah Ibrahim);
 - Barat : Tanah Ida (dahulu tanah Kurtati);
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai ahli waris Alm. DJANGKRIK, yang menguasai secara sepihak dan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Penggugat untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama kepada Turut Tergugat;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/per hari kepada Penggugat setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada seluruh isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

Menolak gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi;

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.878.600,00 (Satu juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari: Senin, tanggal 22 Juli 2024, oleh kami: Erry Iriawan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Edi Junaedi, S.H., M.H., dan Yamto Susena, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 694/Pdt.G/2023/Pn Jkt.Utr tanggal 09 Oktober 2023, putusan tersebut diucapkan pada hari: Rabu, tanggal 31 Juli 2024 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan Juhri, S.H., Panitera Pengganti, putusan mana telah disampaikan secara e-Litigation melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Edi Junaedi, S.H., M.H.

Erry Iriawan, S.H.

Yamto Susena, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

J u h r i, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. PNBP	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	75.000,00
3. Penggandaan Berkas	Rp	39.600,00

Halaman 55 dari 55 Putusan Perdata Nomor 694/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Panggilan	Rp 574.000,00
5. PNBP Panggilan Tergugat	Rp 130.000,00
6. Redaksi	Rp 10.000,00
7. Meterai	Rp 10.000,00
8. Pemeriksaan Setempat	Rp1.000.000,00
9. PNBP PS	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp1.878.600,00

(Satu juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus rupiah)