



PUTUSAN

Nomor 703/PDT/2021/PT. DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

TARNO, beralamat di Kp. Rawa Badung Rt 008/ 007, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, NERIL AFDI, SH dan PANJI SETIADI NUGRAHA, SH, Para Advokat / Penasehat Hukum pada Law Office, "NERIL AFDI, SH & PARTNER"S", yang beralamat di Jalan Pepaya Blok A 8 No. 5 Perumahan Angkasa Puri, Kelurahan Jatimekar, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2020, selanjutnya disebut **PEMBANDING semula TERGUGAT.**

L a w a n :

1. HJ. MASYUMI, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 008/ 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta, selanjutnya disebut : PENGGUGAT I.
2. HJ. NUR AINI, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 008/ 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut : PENGGUGAT II.
3. RAHMATULLOH, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 008/ 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut: PENGGUGAT III.
4. NASRULLOH, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 010/ 011, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, selanjutnya disebut: PENGGUGAT IV.
5. MUHAMMAD FITHROH, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 008/ 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut: PENGGUGAT V,
6. RIFQIYATI, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 008/ 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut: PENGGUGAT VI.

Halaman 1 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



7. AHMAD MUHAJIR, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 008/ 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut: PENGGUGAT VII.
8. ABDUL SYAKUR, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 008/ 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut: PENGGUGAT VIII.
9. LATHIFAH, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 008/ 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut: PENGGUGAT IX.
10. ELMASTUS SHOLIHAN, beralamat di Kp. Pedaengan Rt 008/ 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut: PENGGUGAT X.

Kesemuanya adalah para ahli waris Istri dan anak-anak dari almarhum H. MUHAMMAD SHOLEH BIN H. MUHAJAR yang meninggal tanggal 09 Oktober 2005 sesuai Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 26 November 2015 dan Kutipan Akta Kematian dari Kantor Catatan Sipil nomor: 3175-KM-26022020-0060, tanggal 26 Februari 2020, dalam hal ini diwakili oleh, MART LUMUMBA MALAU, SH, ASIDO ROHANA NADEAK, SH., ANDREW, M., SH., EDWARD RIDUAN MANALU, SH., Para Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum dan Advokat Magang, dari Kantor Hukum MART & PARTNERS, beralamat di Griya Kemayoran – Jl. Industri Raya No. 9-11 R/76, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK. 029/MP/II/2020, tanggal 24 Februari 2020, selanjutnya disebut **PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT.**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 7 Desember 2021 Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI., di tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 151/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 26 Januari 2021 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Terbanding semula Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 23 Maret 2020, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam

Halaman 2 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register perkara No. 151/Pdt G//2020/PN.Jkt.Tim. telah menggugat Tergugat, dengan dalil-dalil dan petitum selengkapnya sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat adalah para ahli waris almarhum H. Muhammad Sholeh Bin Madjar yang telah meninggal di Jakarta pada tanggal 09 Oktober 2005 sesuai Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 26 November 2015 dan Kutipan Akta Kematian dari Kantor Catatan Sipil nomor: 3175-KM-26022020-0060, tanggal 26 Februari 2020.
- Bahwa sewaktu meninggalnya almarhum H. Muhammad Sholeh Bin Madjar telah meninggalkan para ahli waris seorang Istri dan 9 (Sembilan) anak-anak yang nama-namanya sesuai tertera di atas yaitu Penggugat I sampai dengan Penggugat X, yang dalam gugatan ini disebut sebagai AHLI WARIS.
- Bahwa almarhum H. Muhammad Sholeh Bin Madjar sewaktu meninggal selain meninggalkan para ahli waris, almarhum juga meninggalkan harta warisan yang saat ini menjadi hak dari Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari almarhum H. Muhammad Sholeh Bin Madjar yaitu berupa sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Abdurrahim Usdja, BA. Selaku PPAT Kecamatan Cakung No. 914/12/1985, tanggal 27 Agustus 1985, dari asal pembelian H. Tolip dari dasar Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Girik C No. 667 Persil 347 SII, an. Tolib H. Bin Samplo, seluas: + 2.585 m2, dan selanjutnya berdasarkan Jual Beli tersebut beralih ke Girik C No. 1591 Persil 347 SII, an. H. Muhamad Bin H. Madjar, terletak di Kp. Rawa Badung RT 008/007 (sekarang: terletak di Rt 011/007), Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah:
 - Utara - tanah Ilan
 - Timur - tanah Kali
 - Selatan - tanah H. Rochman
 - Barat - tanah Pecahannya

Untuk selanjutnya atas bidang tanah tersebut dalam perkara gugatan ini disebut sebagai OBJEK PERKARA.

- Bahwa untuk membuktikan kepemilikan dan hak dari Para Penggugat tersebut, atas surat asli dari Akta Jual Beli No. 914/12/1985, tanggal 27 Agustus 1985 tersebut masih berada pada Para Penggugat dan didukung surat-surat dan data-data asli lainnya sebagai pendukung hak untuk terpenuhinya ketentuan kepemilikan tentang hak atas tanah, yaitu:

Halaman 3 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Letter C No. 1591 Persil 347 SII, an. H. Muhamad Bin H. Madjar.
- Surat Copi dari Asli yang dilegalisir Letter C No. 1591 Persil 347 SII, an. H. Muhamad Bin H. Madjar.
- Surat Penjelasan dari Kantor Kecamatan Cakung Nomor: 1299/-1.711.1, tanggal 25 September 2017, perihal: Penjelasan, tentang pencatatan dan terdaptarnya Akta Jual Beli No. 914/12/1985, tanggal 27 Agustus 1985.
- Surat Penjelasan dari Kantor Kecamatan Cakung Nomor: 96/-1.711.1, tanggal 28 Oktober 2019, perihal: Penjelasan Akta Jual Beli No. 914/12/1985 dan No. 903/12/1985 dan Girik C. 667 Ps 347 Blok S-II.
- Surat Pernyataan Tidak Pernah Menjual dari Ahli Waris Alm. Muhamad Sholeh Bin H. Madjar, dan telah di Waarmerking di Notaris Ir. H. Irfan Mediawan, M. SH. MKn pada tanggal 5 Maret 2020.
- Bahwa atas bidang tanah tersebut oleh almarhum H. Muhamad Sholeh Bin Madjar semasa hidupnya maupun Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum H. Muhamad Sholeh Bin Madjar belum pernah menjual dan mengalihkan bidang tanah tersebut kepada siapapun, dan almarhum juga berpesan kepada Para Penggugat sebelum meninggal bahwa "bidang tanah yang terletak di Kp. Rawa Badung RT 008/007 (sekarang terletak di Rt 011/07), Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur belum pernah dijual ke siapapun".
- Bahwa akan tetapi sejak beberapa tahun yang lalu sampai saat ini, Para Penggugat mengetahui atas objek perkara oleh Tergugat telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah objek perkara tersebut secara tanpa hak dan dasar peralihan yang jelas dan sah telah membangun rumah dan beberapa bangunan lainnya, yang selanjutnya oleh Tergugat telah di kontrakkan kepada pihak lain, dimana penguasaan dan pemanfaatan objek perkara tersebut sudah berlangsung selama puluhan tahun.
- Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut, oleh Para Penggugat melalui kuasanya telah menegur secara tertulis dan mengkonfirmasi secara lisan kepada Tergugat, namun tidak pernah mendapat tanggapan sama sekali dan hanya menyatakan Tergugat menguasainya hanya sebagai kuasa tetapi tidak pernah membuktikan surat kuasa yang menjadi dasar menguasai dan memanfaatkan bidang tanah objek perkara tersebut dan dari siapa mendapatkan kuasa.
- Bahwa tindakan Tergugat menguasai secara tanpa hak dengan mendirikan bangunan rumah serta beberapa bangunan lainnya di

Halaman 4 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



atasnya telah mengakibatkan terhalangnya Para Penggugat untuk mengelola dan memanfaatkan objek perkara yang secara sah adalah masih sah dan berhak berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/12/1985, tanggal 27 Agustus 1985 adalah tanpa dasar hak dan cacat hukum dimana tindakan Tergugat tersebut adalah sebagai tindakan perbuatan melawan hukum.

- Bahwa adanya tindakan dari Tergugat tersebut, maka hal itu menjadi dasar dan alasan bagi Para Penggugat untuk mengambil langkah hukum dengan mengajukan dan mendaftarkan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.
- Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat, selama dalam pemeriksaan perkara sampai nanti dikemudian dalam melaksanakan putusan perkara ini, maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur kiranya berkenan untuk menetapkan melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) atas bidang tanah Objek Perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/12/1985, tanggal 27 Agustus 1985, seluas: + 2.585 m², terletak di Kp. Rawa Badung RT 008/007 (sekarang terletak di Rt 011/07), Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah:
 - Utara - tanah Ilan
 - Timur - tanah Kali
 - Selatan - tanah H. Rochman
 - Barat - tanah Pecahannya
- Bahwa Para Penggugat juga memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan memutuskan dalam putusan perkara ini agar kepada Tergugat di hukum untuk membayar uang paksa (dwansom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
- Bahwa selain itu, Para Penggugat juga mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memutuskan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (Onvoldoende Gemotiveerd).
- Bahwa selanjutnya Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul diakibatkan perkara ini.

Berdasarkan uraian - uraian di atas, maka Para Penggugat mohon kepada

Halaman 5 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara gugatan ini, sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
 2. Memutuskan Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas objek perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/12/1985, tanggal 27 Agustus 1985, dari asal pembelian H. Tolip, seluas: + 2.585 m2, terletak di Kp. Rawa Badung RT 008/007 (sekarang terletak di Rt 011/ 07), Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah:
 - Utara - tanah Ilan
 - Timur - tanah Kali
 - Selatan - tanah H. Rochman
 - Barat - tanah Pecahannya
 3. Memutuskan tindakan Tergugat melakukan penguasaan dan pemanfaatan dengan membangun rumah serta beberapa bangunan lainnya diatas objek perkara adalah tidak sah dan cacat hukum serta tanpa dasar hak.
 4. Menyatakan tindakan Tergugat menguasai dan memanfaatkan dengan membangun rumah serta beberapa bangunan lainnya diatas objek perkara adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
 5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek perkara kepada Para Penggugat secara baik dan sempurna sebagaimana sediakala serta tanpa syarat.
 6. Menetapkan objek perkara berada dalam sita jaminan (Conservatoir beslag).
 7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh kepada isi putusan ini.
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- untuk setiap hari apabila Tergugat lalai dan mengabaikan pelaksanaan isi putusan perkara ini.
 9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (Onvoldoende Gemotiveerd).
 10. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Atau :
- “Apabila Bapak Ketua Pengadilan Jakarta Timur melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya” (Ex Aequo Bono).

Halaman 6 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan surat jawaban tertanggal 11 Agustus 2020, yang isi selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

- TENTANG EKSEPSI.

- Eksepsi Gugatan Salah Objek (Exceptio Error In Objecto)

- Bahwa Penggugat I s/d. X d.k dalam gugatannya tertanggal 23 Maret 2020 pada halaman 3 sampai dengan halaman 7 pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat d.k/Penggugat d.r telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah yang di klaimnya sebagai milik Penggugat I s/d Penggugat X d.k dalam perkara aquo;

- Bahwa Penggugat I s/d Penggugat X d.k menyatakan bahwa tanah kepunyaannya tersebut seluas 2.585 M2 adalah merupakan harta warisan suami dan orang tua mereka, H. Muhammad Sholeh bin H, Madjar, yang terletak di Kp. Rawa Badung RT 008/007 (sekarang RT 011/Rawa O7) Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- **Utara** : tanah Ilan
- **Timur** : tanah Kali
- **Selatan** : tanah H. Rochman
- **Barat** : tanah Pecahannya

Yang diperoleh alm. , H. Muhammad Sholeh bin H, Madjar dari H. Tolip berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/12/1985 tanggal 27 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Abdurrahim Usdja, BA. Selaku PPAT Kecamatan Cakung, bidang tanah mana berasal dari tanah Girik C No. 667 Persil 347 S.II atas nama Tolip H.Bin Samplo yang kemudian dengan sebab Jual beli berubah menjadi Girik C No. 1591 Persil 347 S.II atas nama , H. Muhammad bin H. Madjar ;

- Bahwa adapun bidang tanah yang saat ini Tergugat d.k kuasai, memanfaatkan dan miliki adalah bidang tanah seluas 2.680 M2 yang terletak di Kampung Rawa Badung RT. 011 RW 007 Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Sebelah Utara dengan tanah Nonih bin Mikam ;**
- **Sebelah Timur dengan Jalan H. Jubris ;**
- **Sebelah Selatan dengan tanah Simanjuntak PIK dan Gereja ;**
- **Sebelah Barat dengan tanah Ir. Hendryono ;**

Halaman 7 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



- Bahwa bidang tanah yang Tergugat d.k kuasai dan miliki tersebut berasal dari bidang tanah Girik C No. 1422 Persil 8 Blok S.I atas nama Silan Bin Mikam yang kemudian pada tahun 1975 menjualnya kepada H.M.Yusuf bin H. Usman, selanjutnya H.M. Yusuf bin H.Usman pada tahun 1984 menjualnya kepada Supat Siswomulyohadi yang kemudian pada tahun 1985 menyerahkan hak-haknya atas tanah tersebut kepada Tarno (ic. Tergugat d.k) berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 18 Februari 1985 ;
- Bahwa agar diketahui, semula, sampai selesainya proyek Pelurusan dan Pembetonan Kali Buaran pada tahun 1992, bidang tanah yang berasal dari tanah Girik C No. 1422 Persil 8 Blok S.I atas nama Silan Bin Mikam yang Tergugat d.k kuasai dan miliki tersebut masih termasuk wilayah Kampung Jembatan RT 006 RW 01 Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas
 - **Sebelah Utara : Tanah Mahli**
 - **Sebelah Timur : Tanah Pr. Aslani**
 - **Sebelah Selatan : Kali**
 - **Sebelah Barat : Kali**
- Bahwa Kali yang dimaksud adalah Kali Buaran yang merupakan batas antara wilayah Kelurahan Penggilingan dengan wilayah Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung. Dimana pada saat itu, aliran kali Buaran masih dalam keadaan berbelok belok atau berliku-liku dan/atau tidak lurus alirannya sehingga Pemerintah cq Dinas PU Propinsi DKI Jakarta perlu meluruskannya untuk mengurangi resiko banjir. Dan sesudah proyek Pelurusan dan Pembetonan Kali Buaran tersebut selesai dikerjakan pada tahun 1992, bidang tanah yang Tergugat d.k kuasai dan miliki tersebut berada pada sisi Barat Kali Buaran yang sudah di luruskan dan dibetonisasi yang kemudian sudah dimasukkan ke wilayah kampung Rawa Badung RT 008 RW 007 yang kemudian terjadi pemekaran sehingga menjadi wilayah RT 011 RW 007 Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung, Jakarta Timur
- Bahwa **jika diteliti dengan cermat tentang Letak batas tanah Penggugat I s/d X d.k pada kondisi aktual di tahun 1985**, yaitu pada saat alm. , H. Muhammad Sholeh bin H, Madjar membeli tanah dari alm. H. Tolip dengan berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/12/1985 tanggal 27 Agustus 1985 tersebut, dimana pada saat itu bentuk aliran Kali Buaran masih berbelok-belok, belum mengalami pelurusan, maka **berdasarkan batas sebelah Barat tanah Penggugat I s/d X d.k, yakni Tanah Kali**

Halaman 8 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



(ic. Kali Buaran), jelas bahwa tanah Penggugat I s/d X d.k tersebut berada pada sisi Timur dari aliran Kali Buaran (sebelum dilakukan pelurusannya) yang berarti bahwa tanah tersebut pada waktu itu sudah masuk wilayah Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung, dan hal itu membuktikan pula bahwa tanah kepunyaan Penggugat I s/d X d.k selaku ahli waris alm. H. Muhammad Sholeh bin H, Madjar **bukanlah berada atau sama dengan bidang tanah yang saat ini dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat d.k ;**

- Bahwa selain itu, jika dilihat pula pada batas Utara tanah Penggugat I s/d X d.k, yaitu Tanah Ilan, dapat pula diduga bahwa kemungkinannya – quadnon- bahwa tanah Tergugat d.k adalah **batas sebelah utaranya dari tanah Penggugat I s/d X d.k**, karena Ilan yang di maksud dalam batas tanah tersebut adalah nama panggilan sehari-hari dari Silan bin Mikam ;
- Bahwa kemudian dari segi luas tanah juga terdapat perbedaan yang cukup signifikan, dimana luas tanah yang dipunyai oleh Penggugat I s/d X d.k adalah seluas 2.585 M2, sedangkan luas tanah yang dikuasai dan dimiliki Tergugat d.k adalah seluas 2.680 M2 ;
- **Bahwa berdasarkan uraian fakta diatas, jelas bahwa bidang tanah yang disebut Penggugat I s/d X d.k sebagai objek perkara aquo tidak sama atau berbeda dengan bidang tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat d.k, sehingga sudah tentu gugatan Penggugat I s/d X d.k didasarkan pada objek tanah yang salah/keliru (error in objecto);**
- Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat I s/d. X d.k telah salah dan/ataupun keliru dalam objek perkaranya, karenanya sangatlah beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat I s/d X d.k Tidak Dapat Diterima untuk seluruhnya (niet onvankelijke verjklaard) ;
- Bahwa untuk mendukung argumentasi tersebut diatas izinkanlah Tergugat d.k untuk mengemukakan Yurisprudensi tetap berupa Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, yang dalam kaidah pertimbangan hukumnya menyatakan : **"Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"** .;

Gugatan Salah Pihak (Exceptio Error In Persona)

Halaman 9 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



- Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada Eksepsi Gugatan salah objek (error in objecto) diatas jelas bahwa bidang tanah yang dimiliki dan dijadikan objek perkara oleh Penggugat I s/d X d.k bukanlah bidang tanah yang saat ini dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat dk, sehingga gugatan Penggugat I s/d X d.k.telah salah/keliru dalam objek perkaranya (Error in Objecto) ;
- Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat I s/d X d.k sepanjang mengenai penguasaan tanah yang menjadi hak atau kepunyaan Penggugat I s/d X d.k, seharusnya ditujukan terhadap pihak-pihak yang secara de facto menguasai tanah hak dan kepunyaanPenggugat I s/d X d.k, bukan ditujukan terhadap Tergugat d.k yang menguasai dan memanfaatkan tanah milik atau kepunyaan Tergugat d.k yang tidak ada hubungannya dengan tanah kepunyaan atau milik Penggugat I s/d X d.k ;
- Bahwa sehingga dengan demikian gugatan Penggugat I s/d X d.k yang menjadikan Tergugat d.k sebagai pihak dalam perkara ini jelas telah salah sasaran atau/salah pihak atau/keliru terhadap pihak yang ditarik sebagai Tergugat nyaadalah suatu gugatan yang keliru dalam menentukan pihak Tergugat nya (Error In Persona) ;
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, akibat Penggugat I s/d X d.k.telah salah/keliru dalam menentukan pihak yang digugat, sehingga gugatan Penggugat I s/d X d.k tersebut mengandung cacat formil, karenanya sangatlah beralasan hukum jika Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat I s/d X d.kTidak Dapat Diterima untuk seluruhnya.

3. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

- Bahwa sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, bidang tanah yang Tergugat dk kuasai dan miliki saat ini yang dijadikan objek gugatan oleh Penggugat I s/d. X dk adalah seluas 2680 M2 yang Tergugat dk peroleh dari sdr. Supat Siswomulyohadi berdasarkan Surat Pernyataan pada tanggal 18 Februari 1985, bidang tanah mana berasal dari tanah Girik No. C. 1442 Persil 8 Blok S.I atas nama Silan bin Mikam ;
- Bahwa oleh karena objek tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat d.k diperoleh dari Supat Siswomulyohadi, maka untuk membuat terang permasalahan dalam perkara ini, seharusnya Penggugat I s/d X d.k juga menarik/mengikutsertakan Supat



Siswomulyohadi sebagai pihak (ic. Tergugat) yang telah menyerahkan objek tanah tersebut kepada Tergugat d.k,m sehingga para pihak dalam perkara ini menjadi lengkap ;

- Bahwa namun ternyata gugatan Penggugat I s/d. X dk dalam perkara ini tidak mengikut serta sdr. Supat Siswomulyohadi tersebut sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, sehingga karenanya gugatan Penggugat I s/d. X dk yang demikian tergolong gugatan yang tidak lengkap pihaknya ;
- Bahwa selain itu Penggugat I s/d X d.k dalam surat gugatannya dalam perkara ini mendalilkan bahwa bidang tanah yang diakui sebagai miliknya selaku ahli waris dari alm. H. Muhammad bin H. Majar adalah berasal dari pembeliaannya dari H.Tolip berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/12/1985 tanggal 27 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Abdurrahim Usdja, BA. Selaku PPAT Kecamatan Cakung, oleh karenanya agar persoalan letak dan kepemilikan tanah dalam perkara ini jadi terang dan jelas, maka sudah seharusnya Penggugat I s/d. X dk mengikut sertakan pihak H.Tolip atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat I s/d. X menjadi lengkap pihak-pihaknya;
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, gugatan Penggugat I s/d X d.k yang tidak mengikutsertakan sdr. Supat Siswomulyohadi dan H. Tolip sebagai pihak dalam perkara ini, jelas merupakan gugatan yang tidak lengkap pihak-pihaknya, karenanya sangatlah beralasan hukum jika Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat I s/d X d.k Tidak Dapat Diterima ;
- Bahwa untuk mendukung argumentasi tersebut diatas, izinkanlah Tergugat d.k mengemukakan Yurisprudensi tetap pada Putusan MA No. 200K/Pdt/1988 tgl 27 September 1990, yang dalam kaidah pertimbangan hukumnya menyatakan “**dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara, maka gugatan perdata ini harus dinyatakan tidak diterima**” dan Yurisprudensi tetap pada Putusan Mahkamah Agung No. 151K/SIP/1975 tgl 13 Mei 1975, yang dalam kaidah pertimbangan hukumnya menyatakan “**karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus tidak dapat diterima**”.

Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel).



1. Bahwa apabila diteliti secara seksama gugatan Penggugat I s/d X d.k halaman 1 sampai halaman 3 point 4 huruf a dan e menyebutkan nama alm. pewaris dari Penggugat I s/d X d.k **berbeda-beda atau tidak sama**;
2. Bahwa pada halaman pertama nama alm. pewaris adalah alm. **H. Muhammad Sholeh Bin Madjar**, sedangkan pada halaman kedua alm. **H. Muhammad Sholeh Bin H. Muhajar**, selanjutnya halaman 3 point 4 huruf alm. **H. Muhamad Bin. H. Madjar** dan huruf e menyebutkan alm. **Muhamad Sholeh Bin. H. Madjar** ;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat jelas bahwa gugatan Penggugat I s/d X d.k kabur dan tidak jelas, dikarenakan terdapat perbedaan nama pewaris sehingga patut dipertanyakan apakah pewaris dari Penggugat I s/d X d.k adalah **orang yang sama atau orang yang berbeda-beda?**;
4. Bahwa gugatan Penggugat I s/d X d.k pada petitumnya menyebutkan "menyatakan tindakan tergugat menguasai dan memanfaatkan objek perkara adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum".
5. Bahwa Penggugat I s/d X d.k telah salah dan terlalu mengada-ada, **bagaimana mungkin perbuatan Tergugat d.k dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sementara objek tanah dalam gugatan Penggugat I s/d X d.k jelas berbeda/tidak sama dengan objek tanah yang dimiliki Tergugat d.k ?**
6. Bahwa disamping itu, dalam petitum gugatan Penggugat I s/d X d.k juga menyebutkan kata "memutuskan", yang mana penggunaan kata memutuskan dalam suatu petitum gugatan sangatlah tidak wajar untuk digunakan, dikarenakan yang berhak memutuskan adalah Ketua Pengadilan bukan Penggugat I s/d X d.k, hal ini sejalan dengan pendapat ahli hukum, mantan hakim agung, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" pada halaman 63 yang menyatakan "**petitum gugatan berisi tuntutan atau permintaan kepada pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak penggugat atau hukuman kepada tergugat atau kedua belah pihak**";
7. Bahwa selain itu, pada point 9 dalam petitum gugatan Penggugat I s/d X d.k menyebutkan "menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (**Onvoldoende gemotiveerd**)",



8. Bahwa perlu Tergugat d.k jelaskan **Onvoldoende gemotiveerd** dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman artinya adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan, sehingga seharusnya penggunaan kata yang tepat adalah **Uitvoerbaar bij voorraad** yaitu tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada perlawanan banding dan kasasi (putusan serta merta);
9. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan argumentasi yuridis tersebut diatas, terbukti bahwa Penggugat I s/d X d.k tidak teliti dan tidak cermat, sehingga gugatan Penggugat I s/d X d.k menjadi kabur dan tidak jelas, karenanya sangatlah beralasan hukum jika Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menolak gugatan Penggugat I s/d X d.k atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
10. Bahwa untuk mendukung argumentasi tersebut diatas izinkanlah Tergugat d.k untuk mengemukakan Yurisprudensi tetap pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 1179 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1979 yang dalam kaidah pertimbangan hukumnya menyatakan **“gugatan yang kabur (obscurum libelum) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima”** dan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975 yang dalam kaidah pertimbangan hukumnya menyatakan **“Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”**

DALAM POKOK PERKARA.

11. Bahwa Tergugat d.k mohon agar kiranya seluruh hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi diatas, secara mutatis mutandis dianggap telah diulangi dan dimasukkan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara dibawah ini, karenanya tidak perlu Tergugat d.k ulangi kembali ;
12. Bahwa Tergugat d.k secara tegas menolak dan membantah seluruh gugatan Penggugat I s/d. X dk, baik dalil posita maupun petitum gugatannya, kecuali hal-hal yang Tergugat dk. akui secara tegas dalam perkara ini ;
13. Bahwa Tergugat d.k tidak benar Tergugat dk telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah seluas 2.585 M2, yang terletak di Kp. Rawa Badung RT 008/007 (sekarang RT 011/Rawa O7) Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yang diklaim oleh



Penggugat I s/d. X dk sebagai miliknya atau kepunyaannya dan dijadikan objek perkara gugatan dalam surat gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat I s/d X d.k terhadap Tergugat d.k dengan Surat Gugatannya tertanggal 23 Maret 2020 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

14. Bahwa jika diteliti dengan seksama dalil gugatan Penggugat I s/d. X dk, bidang tanah yang diakuinya sebagai milik atau kepunyaannya Penggugat I s/d X d.k tersebut adalah bidang tanah yang berasal dari Girik C No.667 Persil 347 S.II yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/12/1985 tanggal 27 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Abdurrahim Usdja, BA. Selaku PPAT Kecamatan Cakung, beralih menjadi tanah Girik C.1561 persil 347 S.II milik atau kepunyaan H. Muhammad bin H.Majar dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- **Utara** : tanah Ilan
- **Timur** : tanah Kali
- **Selatan** : tanah H. Rochman
- **Barat** : tanah Pecahannya

Dimana dari semula atau setidaknya sejak tahun 1985 atau sebelum selesainya proyek pelurusan dan pembetonan Kali Buaran pada tahun 1992, bidang tanah tersebut **sudah masuk** dalam wilayah Kampung Rawa Badung Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan berbatasan pada sebelah Timurnya dengan Aliran Kali Buaran lama (sebelum dilakukan Pelurusan) ;

- Bahwa sedangkan bidang tanah yang saat ini Tergugat d.k kuasai, memanfaatkan dan miliki adalah bidang tanah seluas 2.680 M2 yang terletak di Kampung Rawa Badung RT. 011 RW 007 Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - **Sebelah Utara dengan tanah Nonih bin Mikam ;**
 - **Sebelah Timur dengan Jalan H. Jubris ;**
 - **Sebelah Selatan dengan tanah Simanjuntak PIK dan Gereja ;**
 - **Sebelah Barat dengan tanah Ir. Hendryono ;**
- Bahwa bidang tanah yang Tergugat d.k kuasai dan miliki tersebut adalah berasal dari bidang tanah Girik C No. 1422 Persil 8 Blok S.I atas nama Silan Bin Mikam yang kemudian pada tahun 1975 menjualnya kepada H.M.Yusuf bin H. Usman, selanjutnya H.M. Yusuf bin H.Usman pada tahun 1984 menjualnya kepada Supat Siswomulyohadi yang



kemudian pada tahun 1985 menyerahkan hak-haknya atas tanah tersebut kepada Tarno (ic. Tergugat d.k) berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 18 Februari 1985;

- Bahwa agar diketahui, dari semula, sampai selesainya proyek Pelurusan dan Pembetonan Kali Buaran pada tahun 1992, bidang Tanah yang berasal dari tanah Girik C No. 1422 Persil 8 Blok S.I atas nama Silan Bin Mikam yang Tergugat d.k kuasai dan miliki tersebut masih termasuk wilayah Kampung Jembatan RT 006 RW 01 Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas :
 - **Sebelah Utara** : Tanah Mahli
 - **Sebelah Timur** : Tanah Pr. Aslani
 - **Sebelah Selatan** : Kali
 - **Sebelah Barat** : Kali
- Bahwa **Kali** yang dimaksud pada batas-batas tanah tersebut adalah Kali Buaran lama yang merupakan batas antara wilayah Kelurahan Penggilingan dengan wilayah Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung. Dimana pada saat itu, aliran kali Buaran lama masih dalam keadaan berbelok belok atau berliku-liku dan/atau tidak lurus alirannya sehingga Pemerintah cq Dinas PU Propinsi DKI Jakarta perlu meluruskannya untuk mengurangi resiko banjir. Dan sesudah proyek Pelurusan dan Pembetonan Kali Bearan tersebut selesai dikerjakan pada tahun 199", bidang tanah iang Tergugat d.k kuasai dan miliki tersebut berada pada sisi Babat Kali Buaran yang sudah di lubuskan dan dibetonisasi yang kemedian sudah dimacukkan ke wilayah kampung Rawa Badung RT 008 RW 007 yang kemudian terjadi pemekaban sehingga menjadi wilayah RT 11 RW 007 Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
- Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat jelas faktanya, bahwa bidang tanah yang dikuasai dan miliki Tergugat d.k baik dari asal usul perolehan tanah, luas tanah sampai batas-batas tanah jelas **berbeda/tidak sama** dari objek tanah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat I s/d X d.k., dan ditegaskan pula bahwa bidang tanah yang diakui atau diklaim Penggugat I s/d. X dk sebagai milik atau kepunyaannya, bukanlah berada pada bidang tanah yang Tergugat dk miliki ;
- Bahwa selain itu, perbedaan lain yang perlu diketahui pula adalah, jika dilihat pula pada batas Utara tanah Penggugat I s/d X d.k, yaitu **Tanah Ilan**, dapat pula diduga bahwa kemungkinannya –quadnon- bahwa



tanah Tergugat d.k adalah **batas sebelah utaranya dari tanah Penggugat I s/d X d.k**, karena Ilan yang di maksud dalam batas tanah tersebut adalah nama panggilan sehari-hari dari Silan bin Mikam ;

- Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian diatas jelas bahwa bidang tanah yang diakui Penggugat I s/d. X dk. Sebagai milik atau kepunyaannya yang berasal dari harta warisan alm. H. Muhammad bin H, Majar bukanlah bidang tanah yang sekarang Tergugat dk miliki dan kuasai serta memanfaatkan tercebut , sehingga sangat tidak bebalasan dan kelibu jika Penggugat I s/d X d.k mendalilkan bahwa Dergugat telah menguasai/memanfaatkan tanah yang dimiliki Penggugat I s/d X d.k, dan dalam hal ini Tergugat dki juga sangat kebebasan dan menolak dengan tegas jika tanah yang Tergugat dk kuasai dan miliki dijadikan objek perkara atau objek cengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa perlu Tergugat d.k tegaskan kembali, bidang tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat d.k seluas 2.680 M2 tersebut berasal dari bidang tanah Girik C No. 1422 Persil 8 Blok S.I yang kemedian Tergugat dk peroleh hak-haknya berdasarkan **surat pernyataan tanggal 18 Febbuari 1985 antara Supat Siswomuliohadi dengan Tabno (ic. Tergugat d.k)**, sehingga dengan demikian jelas Tergugat d.k memiliki alac hak yang kuat dan sah untuk menguasai, memiliki dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, termasuk mendirikan bangunan dan menyegakannya kepada pihak lain ;
- Bahwa oleh karena bidang tanah yang Tergugat dk kuasai dan memanfaatkan adalah bidang tanah kepunyaan atau milik Tergugat dk sendiri yang Tergugat dk peroleh secara sah dan bukan pula bidang tanah danah kepunyaan atau milik Penggugat I s/d. X dk, dimana secara historis dan faktualnya jelas **berbeda/tidak sama atau bukanlah** bidang tanah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat I s/d X d.k dalam perkara ini, sehingga sangat tidak beralasan untuk menyatakan perbuatan Tergugat dk menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dengan demikian pula sama sekali tidak ada alasan bagi Penggugat I s/d. X dk untuk menuntut agar Tergugat dk menyerahkan bidang tanah yang Tergugat miliki, kuasai dan memanfaatkan tersebut kepada Penggugat I s/d. X dalam keadaan baik dan sempurna serta tanpa syarat, karenanya tuntutan ataupun petitum gugatan Penggugat I s/d. X yang demikian haruslah dinyatakan ditolak ;



- Bahwa tentang permohonan Penggugat I s/d. X dk agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas bidang tanah yang milik atau kepunyaan Tergugat dk yang sekarang Tergugat dk kuasai dan memanfaatkan haruslah ditolak, karena bidang tanah tersebut secara factual bukanlah bidang tanah yang dimaksud dalam alas hak gugatan Penggugat I s/d. X dk dan bukan pula bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini ;
 - Bahwa demikian juga tentang tuntutan Penggugat I s/d. X dk agar Pengadilan menghukum Tergugat dk untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat I s/d. X dk sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) bilamana Tergugat dk lalai dalam melaksanakan isi putusan **terhitung sejak putusan diucapkan** hingga dilaksanakan, adalah suatu tuntutan yang sangat keliru dan menjadi tidak beralasan hukum, karena gugatan Penggugat I s/d. X dk telah keliru dalam objek perkara nya, dimana bidang tanah yang di klaim atau dituntut oleh Penggugat I s/d., X dk bukanlah bidang tanah yang Tergugat kuasai dan memanfaatkan (error in objecto), selain itu menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, **tuntutan uang paksa (dwangsom) mulai berlaku sejak suatu putusan hakim telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, bukan sejak putusan hakim tersebut diucapkan (-vide pasal 611a RV)**, sehingga karenanya tuntutan tentang uang paksa (dwangsom) dari Penggugat I s/d. X dk tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;
 - Bahwa selanjutnya tentang tuntutan agar Pengadilan Jakarta Timur memberikan putusan dalam perkara ini yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta, meskipun ada upaya hukum, perlawanan /verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)-- ic. Penggugat menyebutnya dengan Onvoeldende Gemotiveerd -haruslah di tolak karena gugatan Penggugat ini salah objek perkaranya (error in objecto) juga tuntutan Penggugat I s/d. X dk tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR jo. Pasal 332 Rv. ;
- Berdasarkan seluruh uraian diatas jelaslah bahwa gugatan Penggugat I s/d X d.k dalam perkara ini telah keliru dan/ataupun salah dalam objek sengketa/objek perkaranya dan tidak pula didukung oleh alasan-alasan facteal dan yurdis yang yang tepat dan benar, karenanya sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat I s/d X d.k untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima ;



DALAM REKONPENSI :

- Bahwa untuk mempersingkat dalil-dalil gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi (selanjutnya disingkat dengan Penggugat dr), Penggugat dr mohon semua hal yang telah dikemukakan Tergugat d.k/ Penggugat dr pada eksepsi dan jawaban "DALAM KONPENSI" sebelumnya, secara mutatis mutandis, mohon dianggap telah diulangi dan dimasukkan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil gugatan REKONPENSI ini karenanya tidak perlu Penggugat dr ulangi lagi;
- Bahwa gugatan Rekonpensi ini Penggugat dr. majukan guna penegakan kepastian hukum atas hak-hak Penggugat dr atas tanah yang milik atau kepunyaan Penggugat dr yang saat ini Penggugat dr kuasai dan manfaatkan, dan pengajuan gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1#2 b ayat (1) HIB yang pada pokoknya **Tergugat (dalam konpensi) dapat mengajukan gugatan melawan bersama-sama dengan jawabannya baik dengan surat maupun dengan lisan**", oleh karenanya Penggugat d.r memenuhi syarat formil dalam mengajukan gugatan Rekonpensi ini;
- Bahwa Penggugat d.r sejak tahun 1985 sampai sekarang ada memiliki atau mempunyai, menguasai, dan memanfaatkan sebidang tanah seluas 2.680 M2 yang terletak di Kampung Rawa Badung RT. 011 RW 07 Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, yang pada saat ini berbatas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan tanah Nonih bin Mikam;
 - Sebelah Timur dengan Jalan H. Jubris;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Simanjuntak PIK dan Gereja;
 - Sebelah Barat dengan tanah Ir. Hendryono;
- Bahwa bidang tanah yang Penggugat d.r kuasai dan miliki tersebut berasal dari bidang tanah Girik C No. 1422 Persil 8 Blok S.I atas nama Silan Bin Mikam yang kemudian pada tahun 1975 menjualnya kepada H.M.Yusuf bin H. Usman, selanjutnya H.M. Yusuf bin H.Usman pada tahun 1984 menjualnya kepada Supat Siswomulyohadi yang kemudian pada tahun 1985, Supat Siswomulyohadi tersebut menyerahkan hak-haknya atas tanah tersebut kepada Tarno (ic. Penggugat d.r) berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 18 Februari 1985;
- Bahwa, semula sampai selesainya proyek Pelurusan dan Pembetonan Kali Buaran pada tahun 1992, bidang tanah yang berasal dari tanah Girik C No. 1422 Persil 8 Blok S.I atas nama Silan Bin Mikam yang



Penggugat d.r kuasai dan miliki tersebut masih termasuk wilayah Kampung Jembatan RT 006 RW 01 Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Mahli
 - Sebelah Timur : Tanah Pr. Aslani
 - Sebelah Selatan : Kali
 - Sebelah Barat : Kali
- Bahwa Kali yang dimaksud sebelah selatan dan sebelah barat tersebut adalah Kali Buaran yang merupakan batas antara wilayah Kelurahan Penggilingan dengan wilayah Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung. Dimana pada saat itu, aliran kali Buaran masih dalam keadaan berbelok-belok atau berliku-liku dan/atau tidak lurus alirannya sehingga Pemerintah cq Dinas PU Propinsi DKI Jakarta perlu meluruskannya untuk mengurangi resiko banjir. Dan sesudah proyek Pelurusan dan Pembetonan Kali Buaran tersebut selesai dikebijakan pada tahun 1992, bidang tanah yang Penggugat d.r kuasai dan miliki tersebut berada pada sisi Barat Kali Bearan yang sudah diluruskan dan dibetonisasi yang kemudian sudah dimasukkan ke wilayah kampung Rawa Badung RT 008 RW 007 yang kemudian terjadi pemekaran sehingga menjadi wilayah RT 011 RW 007 Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
- Bahwa sejak Penggugat dr menerima penyerahan hak atas tanah tersebut diatas dari sdr. Supat Siswomulyohadi tersebut pada tahun 1985, Penggugat dr telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut secara terus menerus tanpa adanya gangguan dari pihak lain, dan Penggugat dr telah pula membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan Tas tanah dan bangunan milik Penggugat dr tersebut, sehingga sudah selayaknyalah Penggugat dr. dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang Penggugat kuasai dan memanfaatkan tersebut diatas dan sekaligus menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat-surat ataupun akte-akte bukti kepemilikan dan/atau peralihan haknya ;
- Bahwa namun sekitar awal tahun 2020 timbul klaim atau gugatan dari Tergugat I s/d. X dr/Penggugat I s/d X dr yang menyatakan seolah-olah bidang tanah yang Penggugat dr miliki, kuasai dan memanfaatkan adalah tanah milik atau kepunyaan Tergugat I s/d. XV dr. ;
- Bahwa setelah membaca dengan teliti surat gugatan Penggugat I s/d. X dk/Tergugat I s/d. X dr dalam perkara ini, ternyata dasar gugatan atau klaim dari Penggugat I s/d. X dk/ Tergugat I s/d X d.r atas tanah



kepunyaan Penggugat dr/Tergugat dk tersebut adalah Akta Jual Beli No. 914/12/1985 tanggal 27 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Abdurrahim Usdja, BA. Selaku PPAT Kecamatan Cakung, bidang tanah mana berasal dari tanah Girik C No. 667 Persil 347 S.II atas nama Tolip H.Bin Samplo yang kemudian dengan sebab Jual beli berubah menjadi Girik C No. 1591 Persil 347 S.II atas nama , H. Muhammad bin H. Madjar yang terletak di Kp. Rawa Badung RT 008/007 (sekarang RT 011/Rawa 07) Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara : tanah Ilan
- Timur : tanah Kali
- Selatan : tanah H. Rochman
- Barat : tanah Pecahannya

- Bahwa **jika diteliti dengan cermat tentang Letak batas tanah Tergugat I s/d X d.r pada kondisi aktual di tahun 1985**, yaitu pada saat alm. , H. Muhammad Sholeh bin H, Madjar membeli tanah dari alm. H. Tolip dengan berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/12/1985 tanggal 27 Agustus 1985 tersebut, dimana pada saat itu bentuk aliran Kali Buaran masih berbelok-belok, belum mengalami pelurusan dikarenakan pelurusan Kali Buaran selesai pada tahun 1992, maka **berdasarkan batas sebelah Barat tanah Tergugat I s/d X d.r yakni Tanah Kali (ic. Kali Buaran), jelas bahwa tanah Tergugat I s/d X d.r tersebut berada pada sisi Timur dari aliran Kali Buaran** (sebelum dilakukan pelurusannya) yang berarti bahwa tanah tersebut pada waktu itu sudah masuk wilayah Kelurahan Jatinegara Kecamatan Cakung, dan hal itu membuktikan pula bahwa tanah kepunyaan Tergugat I s/d X d.r selaku ahli waris alm. H. Muhammad Sholeh bin H, Madjar **bukanlah berada atau sama dengan bidang tanah yang saat ini dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat d.r;**
- Bahwa selain itu, jika dilihat pula pada batas Utara tanah Tergugat I s/d X d.r, yaitu Tanah Ilan, dapat pula diduga bahwa kemungkinannya – quadnon- tanah Penggugat d.r adalah **batas sebelah utaranya dari tanah Tergugat I s/d X d.r**, karena Ilan yang di maksud dalam batas tanah tersebut adalah nama panggilan sehari-hari dari Silan bin Mikam ;
- Bahwa kemudian dari segi luas tanah juga terdapat perbedaan yang cukup signifikan, dimana luas tanah yang dipunyai oleh Tergugat I s/d X d.r adalah seluas 2.585 M2, sedangkan luas tanah yang dikuasai dan dimiliki Penggugat d.r adalah seluas 2.680 M2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut diatas, objek tanah milik Penggugat d.r dengan objek tanah milik Tergugat I s/d X d.r dikarenakan **jelas sama sekali berbeda/tidak sama**, sehingga klaim, pengakuan ataupun gugatan terhadap bidang tanah yang Penggugat dr miliki dan kuasai dengan menggunakan alas hak Akta Jual Beli No. 914/12/1985 tanggal 27 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Abdurrahim Usdja, BA. Selaku PPAT Kecamatan Cakung jo. Girik C No. 1591 Persil 347 S.II atas nama , H. Muhammad bin H. Madjar tersebut jelas telah salah dan keliru dalam penggunaan dan penempatan objeknya. Oleh karena itu Akta Jual Beli No. 914/12/1985 tanggal 27 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Abdurrahim Usdja, BA. Selaku PPAT Kecamatan Cakung jo. Girik C No. 1591 Persil 347 S.II atas nama , H. Muhammad bin H. Madjar tersebut seyogianya haruslah dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum terhadap bidang tanah yang saat ini Penggugat dr milik dan kuasai ;
- Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta dan argumentasi yuridis yang telah dikemukakan diatas, Tergugat dk/Penggugat dr mohon kiranya agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikann putusan hukum dalam perkara ini, yang amarnya sebagai berikut

DALAM KOMPENSI :

I. Tentang Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat d.k untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat I s/d X d.k tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

II.Tentang Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat I s/d X d.k untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat I s/d X d.k tidak dapat diterima unduk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan seleruh gugatan Rekonvensi Penggugat d.r untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat d.r adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 2680 M2 (dua ribe enam ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Rawa Badung RD. 011 RW 007 Kelurahan Jatinegaba Kecamatan Cakeng, Kota Adminictrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan tanah Nonih bin Mikam;

Halaman 21 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



- Sebelah Dimur dengan Jalan H. Jubris;
- Sebelah Selatan dengan tanah Simanjuntak PIK dan Gereja;
- Sebelah Barat dengan tanah Ir. Hendryono;

Yakni bidang tanah yang berasal dari bidang tanah Girik C No.1442 Persil 8 blok S.I yang terdaftar atas nama Silan bin Mikam ;

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum :

- a. Surat Pernyataan tertanggal 7 Juli 1975 antara Silan bin Mikam (pihak I,yang menyatakan) dengan H.M.Yusuf bin H. Usman (pihak II, yang menerima pernyataan) yang diketahui oleh Lurah Penggilingan ;
- b. Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 16 Mei 1984 antara H.M.Yusuf bin Usman selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Surat Siswomulyohadi selaku Pihak II Pembeli yang diketahui Lurah Penggilingan ;
- c. Surat Pernyataan tertanggal 18 Februari 1985 antara Supat Siswomulyohadi sebagai Pihak Pertama dan Tarno (ic. Penggugat dr) selaku Pihak II ;

4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 914/12/1985 tanggal 27 Agustus 1985 antara H. Dolip selaku Penjual dengan H. Muhammad bin H. Majar yang dibuat dihadapan Abdurbahim Usdja, BA. Selaku PPAT Kecamatan Cakung dan Girik C No. 15)1 Persil 347 S.II atas nama , H. Muhammad bin H. Madjar tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum terhadap bidang tanah yang dikuasai, dimiliki dan dimanfaatkan oleh Penggugat d.r sebagaimana petitum point ke-2 gugatan rekonsensi ini ;

DALAM KONPENSASI DAN DALAM REKONPENSASI :

Menghukum Penggugat I s/d. X dk./Tergugat I s/d. dr untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

“Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)”

Menimbang, bahwa kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan Nomor 151/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 26 Januari 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSII

DALAM EKSEPSII

- Menolak eksepsi-eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.



DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/12/1985, tanggal 27 Agustus 1985, dari asal pembelian H. Tolip, seluas: + 2.585 m², terletak di Kp. Rawa Badung RT 008/007 (sekarang terletak di Rt 011/ 07), Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah:
 - Utara - tanah Ilan
 - Timur - tanah Kali
 - Selatan- tanah H. Rochman
 - Barat - tanah Pecahannya
2. Menyatakan perbuatan Tergugat melakukan penguasaan dan pemanfaatan tanah obyek sengketa dengan membangun rumah serta beberapa bangunan lainnya diatas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat secara baik dan sempurna sebagaimana sediakala serta tanpa syarat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- untuk setiap hari apabila Tergugat lalai dan mengabaikan pelaksanaan isi putusan perkara ini.
5. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp.1.560.500,- (satu juta lima ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah);
6. Menolak gugatan para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara rekonvensi yang hingga kini ditetapkan sebesar NIHIL.

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 151/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 26 Januari 2021 tersebut, Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan banding pada tanggal 8 Februari 2021 sebagaimana ternyata dalam Akte Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 15/Tim/II/2021-AP. Jo. Nomor 151/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim, dan tentang adanya permohonan



banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II, Terbanding III semula Penggugat III, Terbanding IV semula Penggugat IV, Terbanding V semula Penggugat V, Terbanding VI semula Penggugat VI, Terbanding VII semula Penggugat VII, Terbanding VIII semula Penggugat VIII, Terbanding IX semula Penggugat IX, Terbanding X semula Penggugat X masing-masing pada tanggal 1 April 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding tertanggal 25 Februari 2021. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II, Terbanding III semula Penggugat III, Terbanding IV semula Penggugat IV, Terbanding V semula Penggugat V, Terbanding VI semula Penggugat VI, Terbanding VII semula Penggugat VII, Terbanding VIII semula Penggugat VIII, Terbanding IX semula Penggugat IX, Terbanding X semula Penggugat X masing-masing pada tanggal 1 April 2021;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Juni 2021, dan turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 30 Juli 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada Tingkat Banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 9 Februari 2021, kepada Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II, Terbanding III semula Penggugat III, Terbanding IV semula Penggugat IV, Terbanding V semula Penggugat V, Terbanding VI semula Penggugat VI, Terbanding VII semula Penggugat VII, Terbanding VIII semula Penggugat VIII, Terbanding IX semula Penggugat IX, Terbanding X semula Penggugat X masing-masing pada tanggal 1 April 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 24 Putusan Nomor 703/PDT/2021/PT.DKI



Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 151/Pdt.G/2020/PN. Jkt.Tim tanggal 26 Januari 2021 dan mengadakan sendiri mengabulkan eksepsi-eksepsi maupun bantahan dalam pokok perkara serta mengabulkan gugatan reconpensi untuk seluruhnya dengan mengemukakan alasan-alasan yang terurai dalam memori banding tertanggal 25 Februari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 25 Februari 2021, yang keseluruhannya dianggap termuat dalam putusan ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat menanggapi memori banding tersebut yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 151/Pdt.G/2020/PN. Jkt.Tim tanggal 26 Januari 2021 dengan mengemukakan alasan-alasan yang terurai dalam kontra memori banding tertanggal 22 Juni 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 Juni 2021, yang keseluruhannya dianggap termuat dalam putusan ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti, dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 151/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 26 Januari 2021, memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat, kontra memori banding yang diajukan Para Terbanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Para Terbanding semula Para Penggugat, Girik C Nomor 1591 Persil 347 SII atas nama H. Muhamad Bin H. Madjar;

Menimbang, bahwa menurut Pembanding semula Tergugat, obyek perkara Girik C Nomor 1422 Persil 8 Blok S.I atas nama Silan bin Mikam;

Menimbang, bahwa berdasarkan tentang perbedaan nomor Girik tersebut tidak dijelaskan oleh para pihak bahwa obyek perkara Girik yang mana;

Menimbang, bahwa seharusnya Kepala Desa diikutsertakan dalam Pemeriksaan Setempat, namun kenyataannya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mengikutsertakan aparat perangkat desa maupun BPN



untuk menegaskan bahwa obyek perkara termasuk Girik yang mana ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata obyek perkara kabur / tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Tingkat Pertama dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka Para Terbanding semula Para Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 151/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim, tanggal 26 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

1. Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Selasa, tanggal 18 Januari 2022 terdiri dari, **Dr. Nardiman, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **H. Edwarman, S.H.**, dan **Muhammad Yusuf, S.H., MHum.**, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin, tanggal 14 Februari 2022** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu **Dwi Anggarawati, S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dr. Nardiman, S.H., M.H. 1. H. Edwarman,

S.H.

2. Muhammad Yusuf, S.H., MHum.

Panitera Pengganti,

Dwi Anggarawati, S.H, M.Hum.

Perincian biaya:

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 1. Materai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya Proses</u> | <u>Rp130.000,00</u> |

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