



PUTUSAN

Nomor 247/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. MUCHAJI, NIK: 3172032703490001, Tempat/Tanggal lahir: Surabaya, tanggal 27-03-1949, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: Indonesia, beralama di Jl. Toar B VIII/15, RT/RW: 011/002, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sutan Syafardi Piliang, S.H., M.H., Dr. Indah Riyanti, S.H., M.H., Dedi Eka Putra, S.H., Tjut Dhien Shafina, S.H., M.H. dan Danu Hurmuja, S.H., M.H., Para Advokat yang berkantor di Law Firm of Dr. INDAH BROWN, SYAFARDI & PARTNERS (IBS&P), beralamat di Jl. Kapten Soebijanto Djojohadikusumo, Roseville SOHO, #1207, Sunburst CBD, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 April 2024 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **LILIANA SETIAWAN**, NIK: 3175025802570005, Jenis Kelamin: Perempuan, beralamat di Jl. Pulomas Selatan, RT/RW: 001/009, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Effendi Sinaga, S.H. dan Aloksen Manik, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor EFFENDI SINAGA & PARTNERS, beralamat di Ruko Crown Palace Blok D-15, Jl. Prof. Dr. Soepomo, S.H., No. 231, Jakarta 1270-Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **MAKAWI**, NIK: 0951043112680209, Jenis Kelamin: Laki-laki, beralamat di Kampug Mangga, RT/RW: 001/003, Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PPAT SLAMET MUSIYANTO, S.H.**, beralamat kantor di Jalan Raya Plumpang Semper Nomor 3A, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut,

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 26 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta utara pada tanggal 29 April 2024 dibawah Register Nomor 247/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. FUNDAMENTUM PETENDI (POSITA)

- (1) Bahwa pada tahun 2005 PENGUGAT telah membeli sebidang tanah seluas 11.183 M2 (sebelas ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi) dari TURUT TERGUGAT I selaku Ahli Waris H. Abdul Hamid Bin H. Ali berdasarkan Surat Keterangan Waris, tertanggal 13 Oktober 2004, yang terletak di Jalan Raya Pegangsaan Dua, Kampung Rawa Indah, RT/RW: 007/003, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta sesuai **Akta Jual Beli No. 34/2005**, tertanggal 13 Januari 2005 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah PT Mandiri Jaya Perkasa Utama;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah PT Yulia Cosmetic;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kali Bendungan Batik/Rawa Gatel;

Dengan **alas hak Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782** yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim Alias H. Dul Halim, selanjutnya disebut ("**Bidang Tanah**");

- (2) Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 ("UUD 1945") *Juncto* Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), Pasal 1320 dan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), PENGUGAT adalah pemangku hak dan kewajiban atas bidang tanah seluas 11.183 M2 (sebelas ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi)

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



sesuai alas hak Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim Alias H. Dul Halim *a quo*;

- (3) Bahwa oleh karena PENGGUGAT merupakan pemilik tanah yang SAH, maka PENGGUGAT menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut sejak tahun 2005 sampai dengan gugatan ini diajukan;
- (4) Bahwa selanjutnya, pada tahun 2019 timbul sengketa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, dimana TERGUGAT mengklaim tanah milik PENGGUGAT dengan dasar bahwa TERGUGAT sebagai pemenang lelang atas bidang tanah *a quo* seluas 8.130 M2 (delapan ribu seratus tiga puluh meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 27 Tahun 1973 dan Surat Ukur Nomor 369 Tahun 1973 terdaftar atas nama saudara Sayib Bin Jaswad dengan Persil dari Hak Adat **Nomor C.337, Blok 378/S.II**, yang dalam hal ini Sertipikat Hak Milik telah dilelang melalui Kantor Lelang Negara Jakarta No. 222, tertanggal 13 September Tahun 1982;
- (5) Bahwa selain melakukan klaim dan pengakuan sepihak yang tidak berdasar *a quo*, sekitar tanggal 12 April 2022 TERGUGAT telah membuat Laporan Polisi terhadap PENGGUGAT ke Markas Besar Kepolisian Republik Indonesia (Mabes Polri) melalui kuasa hukumnya dengan Laporan Polisi Nomor: LP/B/0174/IV/20247/BARESKRIM POLRI, dan TERGUGAT tetap bersikeras mengklaim sebagai pemilik bidang tanah dimaksud dengan dalil bahwa bidang tanah tersebut telah TERGUGAT miliknya;
- (6) Bahwa PENGGUGAT selaku pemilik bidang tanah yang SAH menurut hukum seharusnya dapat secara aman dan nyaman menguasai dan menggunakan bidang tanah miliknya, akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT telah kehilangan rasa aman dan nyaman menguasai dan menggunakan bidang tanah miliknya, oleh karena tindakan TERGUGAT yang telah mengklaim bidang tanah milik PENGGUGAT tersebut dengan alasan bahwa bidang tanah *a quo* telah dibeli melalui Kantor Lelang Negara Jakarta, dalil TERGUGAT tersebut jelas dan terang keliru dan menyesatkan (*misleading*) dengan mengaburkan fakta bahwa **letter C dan luas Hak Atas Tanah milik PENGGUGAT berbeda dengan letter C dan luas Hak Atas Tanah milik TERGUGAT**, dengan perbedaan letter C dimaksud dapatlah dipahami bahwa pemilik yang SAH atas bidang tanah *a quo* adalah PENGGUGAT, hal tersebut juga tergambar dalam Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim Alias H. Dul Halim, sehingga menjadi keliru dan menyesatkan apabila TERGUGAT mengklaim tanah milik PENGUGAT dengan alas hak miliknya;

- (7) Bahwa karenanya klaim TERGUGAT atas bidang tanah milik PENGUGAT yang keliru dan menyesatkan adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka berdasar menurut hukum agar kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa perkara untuk menetapkan dan memerintahkan TERGUGAT patut dihukum untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
- (8) Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut diatas, perlu kiranya diperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata yang isinya sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian";

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, telah memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pihak yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami;

- (9) Bahwa berdasarkan fakta yang terjadi klaim TERGUGAT atas bidang tanah milik PENGUGAT telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT selaku pemilik bidang tanah *a quo* yang SAH secara hukum, maka demi memenuhi rasa keadilan, kami mohon untuk menyatakan perbuatan TERGUGAT *in casu* adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian *immateriil* kepada PENGUGAT;
- (10) Bahwa kerugian yang timbul dan derita PENGUGAT sebagai akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT dimaksud adalah berupa kerugian *immateriil* telah kehilangan kepercayaan diri, rasa aman, waktu, tenaga dan pikiran serta beban moril dalam menghadapi ketidakpastian hukum akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT, yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- (11) Bahwa PENGUGAT memiliki kekhawatiran yang beralasan TERGUGAT tidak mau melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo* secara

Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sukarela, maka beralasan bagi PENGGUGAT untuk meminta agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

- (12) Bahwa gugatan PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan dan telah memenuhi aspek formal yang diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg. dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2001, karenanya sangat beralasan hukum apabila PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voorbar bij vooraad*);
- (13) Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dan kemudian menarik TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, maka dalam hal ini menyatakan untuk menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk, patuh dan taat terhadap Putusan dalam perkara ini;
- (14) Bahwa oleh karena TERGUGAT adalah pihak yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya pula menurut hukum agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara kiranya memutuskan menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

B. PERMOHONAN (PETITUM)

Berdasarkan uraian dasar dan dalil-dalil sebagaimana uraian posita angka (1) sampai dengan angka (14) di atas, maka dengan ini, PENGGUGAT mohon agar kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *casu quo* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan SAH dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli No. 34/2005, tertanggal 13 Januari 2005 yang telah ditandatangani oleh Ahli Waris H. Abdul Hamid Bin H. Ali dan PENGGUGAT atas bidang tanah seluas 11.183 M2 (sebelas ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Pegangsaan Dua, Kampung Rawa Indah, RT/RW: 007/003, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading, Kota

Halaman 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/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

Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta sesuai Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim Alias H. Dul Halim dengan segala akibat hukumnya;

3. Menyatakan PENGUGAT sebagai pemilik dan pemegang hak yang SAH atas bidang tanah seluas 11.183 M2 (sebelas ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Pegangsaan Dua, Kampung Rawa Indah, RT/RW: 007/003, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta sesuai Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim Alias H. Dul Halim *juncto* Akta Jual Beli No. 34/2005, tertanggal 13 Januari 2005, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah PT Mandiri Jaya Perkasa
Utama;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah PT Yulia Cosmetic;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kali Bendungan Batik/Rawa Gatel;

4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang mengklaim/mengakui secara sepihak bidang tanah milik PENGUGAT adalah Perbuatan Melawan hukum;
5. Menyatakan jual beli melalui Kantor Lelang Negara Jakarta berdasarkan risalah lelang atas nama TERGUGAT tidak memiliki kekuatan hukum mengikat **terhadap bidang tanah milik PENGUGAT** alas hak Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 seluas 11.183 M2 (sebelas ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi) yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim Alias H. Dul Halim;
6. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi *immateriil* sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) kepada PENGUGAT dengan cara tunai dan seketika;
7. Menghukum TERGUGAT membayar kepada PENGUGAT uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan putusan, dihitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/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

10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat datang menghadap Kuasanya tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat I tidak pernah datang menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan sidang melalui surat tercatat Nomor 247/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr tertanggal 02 Mei 2024, tanggal 30 Mei 2024 dan tanggal 05 Agustus 2024, dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut karena tidak jelas domisilinya meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada Penggugat untuk memperjelas domisili Turut Tergugat II tetapi Penggugat tidak memperbaikinya dan bertetap dengan domisili Turut Tergugat II yang tidak jelas tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir di persidangan melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor: 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Deny Riswanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. **Eksepsi Kabur (*obscuur libel*) Karena Nama PPAT Slamet Musiyanto, S.H. selaku Turut Tergugat II TDAK DITEMUKAN PADA ALAMAT SESUAI GUGATAN.**

Bahwa Penggugat menarik PPAT Slamet Musiyanto, S.H. sebagai Turut Tergugat II dengan mendalilkan Akta Jual Beli No. 34/2005 dibuat dihadapan PPAT Slamet Musiyanto, S.H. (Turut Tergugat II) dimana objek jual beli dalam Akta Jual Beli tersebut dijadikan dalil oleh Penggugat dalam

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



gugatan *a quo* untuk menggugat Tergugat dengan menyebutkan bidang tanah milik Tergugat sebagai milik Penggugat;

Bahwa kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Utara melayangkan panggilan terhadap PPAT Slamet Musiyanto, S.H. sesuai dengan alamat yang tertera pada surat gugatam. Namun setelah Turut Tergugat II dipanggil berkali-kali oleh Pengadilan ternyata nama PPAT Slamet Musiyanto/Turut Tergugat II tidak ditemukan pada alamat tersebut, sehingga karenanya Relass Panggilan kembali ke Pengadilan dengan berita pada alamat tersebut tidak ditemukan nama PPAT Slamet Musiyanto;

Bahwa atas keadaan tersebut, Majelis Hakim telah meminta Pihak Penggugat agar terlebih dahulu mencari alamat yang sesungguhnya dari Turut Tergugat II sebab kehadiran Turut Tergugat II dalam perkara ini sangat menentukan. Majelis Hakim meminta kalau memang Turut Tergugat II sudah pindah alamat maka mohon digugat di alamat yang baru. **Atau kalau memang Turut Tergugat II telah meninggal dunia maka mohon digugat Notaris Penggantinya sebagai pemegang protokoler.** Namun Penggugat tidak mengindahkan permintaan dari Majelis Hakim tersebut dengan menyampaikan tetap pada gugatan semula;

Bahwa karena ternyata alamat PPAT Slamet Musiyanto, S.H./Turut Tergugat II tidak ditemukan namun Penggugat tetap meminta persidangan tetap dilanjutkan maka mengakibatkan gugatan ini tidak jelas, kabur (*obscuur libel*) karena:

1. Tidak jelas siapa sebenarnya Turut Tergugat II ini. apakah dia benar PPAT/Notaris atau tidak;
2. Tidak jelas apakah Turut Tergugat II ini masih hidup atau tidak;
3. Tidak jelas apakah benar Turut Tergugat II selaku PPAT pernah menerbitkan Akta Jual Beli No. 34/2005?;

Pihak yang bisa menjelaskan mengenai kebenaran Akte Jual Beli No. 34/2005 hanyalah Turut Tergugat II selaku PPAT atau bila Turut Tergugat II tersebut telah pensiun atau meninggal dunia maka dilanjutkan oleh PPAT penggantinya. Karena hal-hal diatas semuanya tidak jelas namun Penggugat tetap meminta gugatan dilanjutkan, maka mengakibatkan gugatan ini tidak jelas, kabur atau *obscuur libel* sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) Karena Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta Tidak Ikut Digugat**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas bidang tanah yang dibelinya dari Turut Tergugat I seluas 11.183 m² (*sebelas ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi*) yang terletak di Jalan Raya Pegangsaan Dua, Kampung Rawa Indah, RT/RW: 007/003 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, sesuai Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim alias H. Dul Halim sebagaimana Akta Jual Beli No. 34/2005 tanggal 13 Januari 2005 yang dibuat dihadapan PPAT Slamet Musiyanto, S.H. (Turut Tergugat II), memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah PT Mandiri Jaya Perkasa Utama;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah PT Yulia Cosmetic;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kali Bendungan Batik/Rawa Gatel;

Bahwa sementara dasar kepemilikan Tergugat adalah dibeli melalui Lelang Negara (ic. Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 222 tanggal 13 September 1982 merupakan bidang tanah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1040/Pengangsaan Dua (d/h HM. 27/Petukangan III), Surat Ukur No. 2823/2019 Pegangsaan Dua (d/h No. 369/1973 Petukangan III) dengan luas 8.130 m² (*delapan ribu seratus tiga puluh meter persegi*) yang terletak di Jalan Pegangsaan Dua, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HM.07966/Pegangsaan Dua;
- Sebelah Timur : Jalan Pegangsaan Dua;
- Sebelah Selatan : HM.05087/Pegangsaan Dua;
- Sebelah Barat : Sungai;

Bahwa antara bidang tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya dengan bidang tanah milik Tergugat terdapat perbedaan dalam batas tanah dan luas tanah, yaitu:

◆ **Dalam hal batas tanah:**

Penggugat mendalilkan pada sebelah Selatan tanahnya berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua dan pada sebelah Timur Berbatasan dengan Kali Bendungan Batik/Rawa Gatel, sedangkan bidang tanah

Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/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 Penggugat pada sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua dan pada sebelah Barat berbatasan dengan Sungai; Bahwa bidang tanah yang memiliki batas dengan **Jalan** dan **Sungai** secara umum Jalan dan Sungai tersebut sudah ada sejak lama, sehingga karena terdapat perbedaan pada batas-batas tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya dengan batas-batas tanah milik Tergugat, maka bidang tanah milik Tergugat yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak ada kaitannya dengan bidang tanah yang didalilkan Penggugat tersebut;

◆ **Dalam hal Luas tanah:**

Penggugat mendalilkan bidang tanah miliknya seluas 11.183 m² sedangkan bidang tanah milik Tergugat seluas 8.130 m²;

Bahwa karena terdapat perbedaan pada batas-batas tanah dan luas tanah yang disengketakan, sedangkan bidang tanah Penggugat merupakan bidang tanah bersertipikat yang memiliki Surat Ukur yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta Penggugat dalam Petitum meminta agar Hakim menjatuhkan putusan dengan amar : *"Menyatakan jual beli melalui Kantor Lelang Negara Jakarta berdasarkan risalah lelang atas nama Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap bidang tanah milik Penggugat alas hak Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 seluas 11.183 m² yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim alias H. Dul Halim"*, maka seharusnya Penggugat menarik **Badan Pertanahan Nasional (BPN)** dan **Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta** sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Hal tersebut karena pemeriksaan perkara akan berkaitan dengan produk hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta, sehingga tanpa ditariknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat *Plurium Litis Concorcium*;

Bahwa hal tersebut sejalan dengan SEMA Nomor 10 Tahun 2022 tentang **Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, yang antara lain dalam Rumusan Kamar Perdata pada huruf d menyebutkan: Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertipikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain : ***"Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan***

Halaman 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/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)



hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak”;

Bahwa karena gugatan Penggugat mengandung cacat *Plurium Litis Concoctium*, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

3. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang disampaikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini;
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
5. Bahwa Tergugat merupakan pemilik yang sah atas bidang tanah yang dibeli melalui Lelang Negara (ic. Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 2472 tanggal 13 September 1982 adalah merupakan bidang tanah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1040/Pengangsaan Dua (d/h HM. 27/Petukangan III), Surat Ukur No. 2823/2019 Pegangsaan Dua (d/h No. 369/1973 Petukangan III) dengan luas 8.130 m² (*delapan ribu seratus tiga puluh meter persegi*) terletak di Jalan Pegangsaan Dua, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, memiliki batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : HM.07966/Pegangsaan Dua;
 - Sebelah Timur : Jalan Pegangsaan Dua;
 - Sebelah Selatan : HM.05087/Pegangsaan Dua;
 - Sebelah Barat : Sungai;

Bahwa karena Tergugat membeli bidang tanah tersebut melalui Lelang Negara (ic. Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta) maka Tergugat harus dianggap sebagai Pembeli beritikad baik dan dilindungi hukum;

6. Bahwa bidang tanah milik Tergugat tersebut diperkuat letak lokasinya oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara yang telah mengadakan Penelitian/Pengukuran Pengembalian Batas pada tanggal 23 Februari 2023 sebagaimana Berita Acara Pengembalian Batas Nomor 1390/BA-31.72-200-SP.02-02/IV/2023 tanggal 14 April 2023;
7. Bahwa adapun bidang tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya yaitu seluas 11.183 m² (*sebelas ribu seratus delapan puluh tiga meter persegi*) yang terletak di Jalan Raya Pegangsaan Dua, Kampung Rawa Indah, RT/RW: 007/003 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta sesuai Persil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim alias H. Dul Halim sebagaimana Akta Jual Beli No. 34/2005 tanggal 13 Januari 2005 yang dibuat dihadapan PPAT Slamet Musiyanto, S.H. (Turut Tergugat II), memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah PT Mandiri Jaya Perkasa Utama
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah PT Yulia Cosmetic
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kali Bendungan Batik/Rawa Gatel

Bahwa bilamana disandingkan dengan batas-batas tanah milik Tergugat adalah bidang tanah yang dibeli melalui Lelang Negara sebagaimana Risalah Lelang Nomor 222 tanggal 13 September 1982 merupakan bidang tanah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1040/Pengangsaan Dua (d/h HM. 27/Petukangan III), Surat Ukur No. 2823/2019 Pegangsaan Dua (d/h No. 369/1973 Petukangan III) dengan luas 8.130 m2 yang terletak di Jalan Pegangsaan Dua, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HM.07966/Pegangsaan Dua;
- Sebelah Timur : Jalan Pegangsaan Dua;
- Sebelah Selatan : HM.05087/Pegangsaan Dua;
- Sebelah Barat : Sungai;

Maka, terdapat perbedaan pada batas-batas tanah maupun luas tanah antara yang didalilkan Penggugat dengan bidang tanah milik Tergugat, yaitu:

◆ **Dalam hal batas tanah:**

Penggugat mendalilkan pada sebelah Selatan tanahnya berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua dan pada sebelah Timur Berbatasan dengan Kali Bendungan Batik/Rawa Gatel, sedangkan bidang tanah milik Penggugat pada sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua dan pada sebelah Barat berbatasan dengan Sungai;

Bahwa bidang tanah yang memiliki batas dengan **Jalan** dan **Sungai** secara umum Jalan dan Sungai tersebut sudah ada sejak lama, sehingga karena terdapat perbedaan pada batas-batas tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya dengan batas-batas tanah milik Tergugat, maka bidang



tanah milik Tergugat yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo tidak ada kaitannya dengan bidang tanah yang didalilkan Penggugat tersebut;

◆ **Dalam hal Luas tanah:**

Penggugat mendalilkan bidang tanah miliknya seluas 11.183 m² sedangkan bidang tanah milik Tergugat seluas 8.130 m²;

Bahwa dengan demikian, Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik atas bidang tanah milik Tergugat, harus ditolak. Hal tersebut karena bidang tanah milik Tergugat sudah terbit Sertipikat Hak Milik sejak tahun 1973 yang memiliki Surat Ukur, sehingga dalam hal dilakukan Penelitian/Pengukuran Pengembalian Batas sebagaimana Berita Acara Pengembalian Batas Nomor 1390/BA-31.72-200-SP.02-02/IV/2023 tanggal 14 April 2023, maka batas-batas dilapangan tetap dengan **bentuk tanah** yang terdapat pada Sertipikat Hak Milik No. 1040/Pengangsaan Dua (d/h HM. 27/Petukangan III), Surat Ukur No. 2823/2019 Pegangsaan Dua (d/h No. 369/1973 Petukangan III);

8. Bahwa karena Tergugat merupakan pemilik atas bidang tanah objek sengketa, sedangkan Penggugat secara tanpa hak telah menempati dan/atau menduduki bidang tanah milik Tergugat, maka perbutan Penggugat tersebut dilaporkan ke Kepolisian RI, dimana pada saat ini Kepolisian RI telah menetapkan Penggugat sebagai Tersangka. Hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat merupakan pemilik atas bidang tanah objek sengketa tersebut. Adapun tindakan Kepolisian yang ditempuh oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada butir 5 Gugatan. Dengan demikian maka Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat tersebut;
9. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyebutkan sebagai pemilik atas bidang tanah milik Penggugat tersebut karena secara nyata terhadap bidang tanah milik Tergugat sudah dilakukan Penelitian/Pengukuran Pengembalian Batas, dimana Hasil Penelitian/Pengukuran Lapangan tersebut sesuai dengan bentuk pada Sertipikat Hak Milik No. 1040/Pengangsaan Dua (d/h HM. 27/Petukangan III), Surat Ukur No. 2823/2019 Pegangsaan Dua (d/h No. 369/1973 Petukangan III) dengan luas 8.130 m² (*delapan ribu seratus tiga puluh meter persegi*) yang terletak di Jalan Pegangsaan Dua, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : HM.07966/Pengaksanaan Dua;
- Sebelah Timur : Jalan Pengaksanaan Dua;
- Sebelah Selatan : HM.05087/Pengaksanaan Dua;
- Sebelah Barat : Sungai;

10. Bahwa karena Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, maka Penggugat tidak mengalami kerugian sebagaimana yang didalilkan Penggugat tersebut, sehingga tuntutan atas uang paksa (*dwangsom*), dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), **harus ditolak**;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 4 September 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah menanggapi dalam Dupliknya tertanggal 11 September 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Girik C. 782 Persil No. 754, yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim alias H. Dul Halim Bin H. Ali, tertanggal 2 Februari 1976, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi, Girik C. 782 Persil 754, 756 atas nama H. Abdul Halim alias H. Dul Halim Bin H. Ali, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (IPEDA), tertanggal 17 Februari 1974, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas bidang tanah Girik C. 782 Persil Nomor 754, 756 milik H. Abdul Halim alias H. Dul Halim Bin H. Ali., tertanggal 3 Maret 1985, diberi tanda P-4;

Halaman 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/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

5. Fotocopy Surat Keterangan Waris Almarhum H. Abdul Halim alias H. Dul Halim Bin H. Ali, tertanggal 13 Oktober 2004, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Almarhum H. Abdul Halim alias H. Dul Halim Bin H. Ali, tertanggal 21 Oktober 2004, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Lurah H. Endang AK, tertanggal 4 Januari 2005, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris Almarhum H. Abdul Halim alias H. Dul Halim Bin H. Ali, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Akta Jual Beli No. 34/2005, yang dibuat dihadapan Notaris Slamet Muryanto, S.H., tertanggal 13 Januari 2005, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Akta Jual Beli No. 320/2008, yang dibuat dihadapan Notaris Slamet Muryanto, S.H., tertanggal 3 April 2008 diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Persetujuan Jual tertanggal 20 Oktober 2005 dan 24 Oktober 2005, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy dari printout foto dokumentasi, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), tanggal 12 Februari 2018, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya berupa fotocopy dari fotocopy tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 2472 tanggal 13 September 1982, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1040/Pengangsaan Dua (d/h HM. No. 27/Petukangan III), Surat Ukur No. 2823/2019 Pegangsaan Dua (d/h No. 369/1973 Petukangan III) dengan luas 8.130 m2 (*delapan ribu seratus tiga puluh meter persegi*) atas nama Liliana Setiawan, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2023, diberi tanda T-3a;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2024, diberi tanda T-3b;
5. Fotocopy Surat Undangan Peaksanaan Pengukuran Pengembalian Batas Nomor 642/UND-SP.31.72.02.02/II/2023 tertanggal 20 Februari 2023, diberi tanda T-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Berita Acara Pengembalian Batas Nomor 1390/BA-31.72.200.SP.02-02/IV/2023 tertanggal 14 April 2023, diberi tanda T-5;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan Nomor SPDP/94.9a/V/RES.1.9/2023/Dittipidum tertanggal 15 Mei 2023, diberi tanda T-6;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor B/435/IV/RES.1.9/2024/Dittipidum tertanggal 19 April 2024, diberi tanda T-7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-3a dan T-3b berupa fotocopy dari fotocopy tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan masing-masing pada tanggal 13 November 2024;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, selain mengajukan jawaban terhadap materi pokok perkara, Tergugat juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. **Eksepsi Gugatan Kabur (obscuur libel), karena nama PPAT Slamet Musiyanto, S.H. selaku Turut Tergugat II tidak ditemukan pada alamat sesuai gugatan;**

Bahwa Penggugat menarik PPAT Slamet Musiyanto, S.H. sebagai Turut Tergugat II dengan mendalilkan Akta Jual Beli No. 34/2005 dibuat dihadapan PPAT Slamet Musiyanto, S.H. (Turut Tergugat II) dimana objek jual beli dalam Akta Jual Beli tersebut dijadikan dalil oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* untuk menggugat Tergugat dengan menyebutkan bidang tanah milik Tergugat sebagai milik Penggugat;

Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Bahwa kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Utara melayangkan panggilan terhadap PPAT Slamet Musiyanto, S.H. sesuai dengan alamat yang tertera pada surat gugatan. Namun setelah Turut Tergugat II dipanggil berkali-kali oleh Pengadilan ternyata nama PPAT Slamet Musiyanto/Turut Tergugat II tidak ditemukan pada alamat tersebut, sehingga karenanya Relass Panggilan kembali ke Pengadilan dengan berita pada alamat tersebut tidak ditemukan nama PPAT Slamet Musiyanto;

Bahwa atas keadaan tersebut, Majelis Hakim telah meminta Pihak Penggugat agar terlebih dahulu mencari alamat yang sesungguhnya dari Turut Tergugat II sebab kehadiran Turut Tergugat II dalam perkara ini sangat menentukan. Majelis Hakim meminta kalau memang Turut Tergugat II sudah pindah alamat maka mohon digugat di alamat yang baru. Atau kalau memang Turut Tergugat II telah meninggal dunia maka mohon digugat Notaris Penggantinya sebagai pemegang protokoler. Namun Penggugat tidak mengindahkan permintaan dari Majelis Hakim tersebut dengan menyampaikan tetap pada gugatan semula;

Bahwa karena ternyata alamat PPAT Slamet Musiyanto, S.H./Turut Tergugat II tidak ditemukan namun Penggugat tetap meminta persidangan tetap dilanjutkan maka mengakibatkan gugatan ini tidak jelas, kabur (*obscur libel*) karena:

1. Tidak jelas siapa sebenarnya Turut Tergugat II ini. apakah dia benar PPAT/Notaris atau tidak.
2. Tidak jelas apakah Turut Tergugat II ini masih hidup atau tidak.
3. Tidak jelas apakah benar Turut Tergugat II selaku PPAT pernah menerbitkan Akta Jual Beli No. 34/2005?.

Pihak yang bisa menjelaskan mengenai kebenaran Akte Jual Beli No. 34/2005 hanyalah Turut Tergugat II selaku PPAT atau bila Turut Tergugat II tersebut telah pensiun atau meninggal dunia maka dilanjutkan oleh PPAT penggantinya. Karena hal-hal diatas semuanya tidak jelas namun Penggugat tetap meminta gugatan dilanjutkan, maka mengakibatkan gugatan ini tidak jelas, kabur atau *obscur libel* sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium), karena Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta tidak ikut digugat;

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas bidang tanah yang dibelinya dari Turut Tergugat I seluas 11.183 m2 (*sebelas ribu seratus*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Pegangsaan Dua, Kampung Rawa Indah, RT/RW: 007/003 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, sesuai Persil Nomor 754 Blok D.II Kahir Nomor C.782 yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim alias H. Dul Halim sebagaimana Akta Jual Beli No. 34/2005 tanggal 13 Januari 2005 yang dibuat dihadapan PPAT Slamet Musiyanto, S.H. (Turut Tergugat II), memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah PT Mandiri Jaya Perkasa Utama;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah PT Yulia Cosmetic;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kali Bendungan Batik/Rawa Gatel;

Bahwa sementara dasar kepemilikan Tergugat adalah dibeli melalui Lelang Negara (ic. Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 2472 tanggal 13 September 1982 merupakan bidang tanah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1040/Pengangsaan Dua (d/h HM. 27/Petukangan III), Surat Ukur No. 2823/2019 Pegangsaan Dua (d/h No. 369/1973 Petukangan III) dengan luas 8.130 m2 (*delapan ribu seratus tiga puluh meter persegi*) yang terletak di Jalan Pegangsaan Dua, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : HM.07966/Pegangsaan Dua;
- Sebelah Timur : Jalan Pegangsaan Dua;
- Sebelah Selatan : HM.05087/Pegangsaan Dua;
- Sebelah Barat : Sungai;

Bahwa antara bidang tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya dengan bidang tanah milik Tergugat terdapat perbedaan dalam batas tanah dan luas tanah, yaitu:

◆ **Dalam hal batas tanah:**

Penggugat mendalilkan pada sebelah Selatan tanahnya berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua dan pada sebelah Timur Berbatasan dengan Kali Bendungan Batik/Rawa Gatel, sedangkan bidang tanah milik Penggugat pada sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pegangsaan Dua dan pada sebelah Barat berbatasan dengan Sungai;

Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/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 bidang tanah yang memiliki batas dengan **Jalan** dan **Sungai** secara umum Jalan dan Sungai tersebut sudah ada sejak lama, sehingga karena terdapat perbedaan pada batas-batas tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya dengan batas-batas tanah milik Tergugat, maka bidang tanah milik Tergugat yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo tidak ada kaitannya dengan bidang tanah yang didalilkan Penggugat tersebut;

◆ **Dalam hal Luas tanah:**

Penggugat mendalilkan bidang tanah miliknya seluas 11.183 m² sedangkan bidang tanah milik Tergugat seluas 8.130 m²;

Bahwa karena terdapat perbedaan pada batas-batas tanah dan luas tanah yang disengketakan, sedangkan bidang tanah Penggugat merupakan bidang tanah bersertipikat yang memiliki Surat Ukur yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta Penggugat dalam Petitum meminta agar Hakim menjatuhkan putusan dengan amar : *"Menyatakan jual beli melalui Kantor Lelang Negara Jakarta berdasarkan risalah lelang atas nama Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap bidang tanah milik Penggugat alas hak Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 seluas 11.183 m² yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim alias H. Dul Halim"*, maka seharusnya Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal tersebut karena pemeriksaan perkara akan berkaitan dengan produk hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta, sehingga tanpa ditariknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat *Plurium Litis Concorcium*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya sebagai berikut:

1. Tanggapan terhadap **eksepsi Gugatan Kabur (obscuur libel)**, karena nama **PPAT Slamet Musiyanto, S.H. selaku Turut Tergugat II tidak ditemukan pada alamat sesuai gugatan**;
 - Bahwa terhadap eksepsi dimaksud, kiranya perlu Penggugat jelaskan secara sederhana bahwa kedudukan turut Tergugat II selaku Notaris yang menerbitkan Akta Jual Beli a quo dalam perkara ini demi lengkapnya pihak-pihak yang harus diikutsertakan sekedar untuk turut serta mentaati terhadap putusan pengadilan, dimana perbedaan antara



Tergugat dan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan. Selain itu menurut Retnowulan Sutantio dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” mengatakan bahwa dalam praktek perkataan Turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan;

- Berkenaan dengan itu, menurut pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 adalah karena “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”;
- Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa tidak hadirnya Turut Tergugat dimuka persidangan tidak serta merta gugatan Penggugat dapat dikatakan *obscuur libel*;

2. Tanggapan terhadap **eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium), karena Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta tidak ikut digugat;**

- Bahwa pada prinsipnya dalam perkara *a quo* Penggugat tidak mempermasalahkan terkait SHM yang dimiliki Tergugat, yang jadi permasalahan yaitu mengenai objek lokasi bidang tanah yang telah Tergugat klaim sebagai miliknya, sementara bila diperhatikan secara seksama baik luas tanah, batas-batas tanah dan persil yang termuat didalam SHM milik Tergugat itu berbeda dengan persil bidang tanah milik Penggugat, dimana letter C dan luas Hak Atas Tanah milik Penggugat berbeda dengan letter C dan luas Hak Atas Tanah milik Tergugat dengan perbedaan letter C dimaksud dapatlah dipahami bahwa pemilik sah atas bidang tanah *a quo* adalah Penggugat, hak tersebut juga tergambar dalam Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas Persil Nomor 754 Blok D.II Kohir Nomor C.782 yang terdaftar atas nama H. Abdul Halim Alias H. Dul Halim, sehingga menjadi keliru dan menyesatkan apabila Tergugat mengklaim tanah milik Penggugat dengan alas hak miliknya;
- Selain itu, didalam eksepsinya pun Tergugat secara sadar mengakui bahwa objek bidang tanah berdasarkan SHM miliknya itu berbeda luas dan batas-batasnya dengan objek bidang tanah milik Penggugat, oleh



karena itu telah jelas dan terang bahwa tindakan pengembalian batas tanah yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana argumentasinya didalam Jawaban ternyata telah salah dalam menentukan objek tanah yang akan dikembalikan batasnya, letak kesalahannya karena telah mengukur objek tanah milik Penggugat yang faktanya telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2005;

- Berkenaan dengan itu, tindakan Tergugat yang telah mengklaim objek bidang tanah milik Penggugat dan telah melakukan kegiatan pengembalian batas tanah di atas objek bidang tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, sehingga telah tepat dan tegas petitum Penggugat yang mengatakan SHM milik Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap bidang tanah milik Penggugat yang senyatanya letter C dan luas Hak Atas Tanah milik penggugat berbeda dengan letter C dan luas Hak Atas Tanah milik Tergugat, dengan demikian menjadi keliru apabila Tergugat mengatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mendudukkan pihak BPN dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta sebagai pihak dalam perkara;

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi dari Tergugat diatas, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut, dengan memperhatikan tanggapan dari Penggugat atas eksepsi Tergugat serta fakta yang terungkap di persidangan, dikaitkan dengan ketentuan Perundang-undangan, Yurisprudensi maupun Doktrin, baik sebagai asas maupun kaedah hukum yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata tentang eksepsi sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat dan tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi pertama Tergugat adalah **Gugatan Kabur (obscur libel)**, karena nama **PPAT Slamet Musiyanto, S.H. selaku Turut Tergugat II tidak ditemukan pada alamat sesuai gugatan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan, terhadap Turut Tergugat II yaitu PPAT Slamet Musiyanto, S.H., telah dilakukan pemanggilan beberapa kali sebagaimana Relaas Panggilan tanggal 02 Mei 2024, tanggal 30 Mei 2024 dan 05 Agustus 2024, yang mana berdasarkan Relaas Panggilan tersebut di atas nama PPAT Slamet Musiyanto/Turut Tergugat II tidak ditemukan pada alamat yang dicantumkan dalam gugatan maupun perbaikan alamat Turut Tergugat II tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya atas ketidak jelasan domisili PPAT Slamet Musiyanto/Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim telah meminta Penggugat agar terlebih dahulu mencari alamat yang sesungguhnya dari PPAT Slamet Musiyanto/Turut Tergugat II atau kalau memang PPAT Slamet Musiyanto/Turut Tergugat II sudah pindah alamat maka mohon digugat di alamat yang baru dan jika Turut Tergugat II telah meninggal dunia atau pensiun maka digugat Notaris Penggantinya sebagai pemegang protokoler, namun Penggugat tidak mengindahkan permintaan dari Majelis Hakim tersebut dengan menyampaikan tetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat dalam tanggapannya menyatakan bahwa tidak hadirnya Turut Tergugat dimuka persidangan tidak serta merta gugatan Penggugat dapat dikatakan *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan sebagaimana terungkap dalam Relaas Panggilan di atas, PPAT Slamet Musiyanto/Turut Tergugat II tidak jelas keberadaan ataupun domisilinya, bukannya tidak hadir;

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" mengatakan bahwa dalam praktek perkataan Turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2005 adalah karena "dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap";

Menimbang, bahwa Penggugat sendiri yang mendalilkan pendapat Retnowulan Sutantio dan Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2005 mengenai Turut Tergugat dan lengkapnya suatu gugatan, akan tetapi Penggugat yang menarik PPAT Slamet Musiyanto sebagai Turut Tergugat II, tidak dapat menjelaskan mengenai keberadaan dan domisili dari PPAT Slamet Musiyanto/Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara *a quo* PPAT Slamet Musiyanto/Turut Tergugat II bukan tidak hadir, tetapi tidak jelas keberadaan dan domisilinya, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur maka eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Gugatan Kabur (*obscuur libel*), sehingga eksepsi Gugatan Kabur (*obscuur libel*), karena nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT Slamet Musiyanto, S.H. selaku Turut Tergugat II tidak ditemukan pada alamat sesuai gugatan, cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Kabur (*obscur libel*), karena nama PPAT Slamet Musiyanto, S.H. selaku Turut Tergugat II tidak ditemukan pada alamat sesuai gugatan telah dikabulkan, maka eksepsi mengenai Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio plurium litis consortium*), karena Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Lelang Negara Kelas I Jakarta tidak ikut digugat, tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah terurai diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka terhadap pokok perkara dalam gugatan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka segala alat bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat tidak ada urgensinya lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan HIR, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 295.400,00 (dua ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Kamis, tanggal 28 November 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 247/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr tanggal 29 April 2024, putusan tersebut

Halaman 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan pada hari Rabu, tanggal 11 Desember 2024, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh kami, Erry Iriawan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Edi Junaedi, S.H., M.H. dan Slamet Widodo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu Fitri Indriaty, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik (*e-litigasi*) melalui System Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

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

Erry Iriawan, S.H.

Slamet Widodo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Fitri Indriaty, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara:

- PNBP	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	Rp.	75.000,00
- Pengandaan Berkas ...	Rp.	14.400,00
- Panggilan	Rp.	126.000,00
- PNBP Panggilan T.....	Rp.	30.000,00
- Meterai	RP.....	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00
- Jumlah	Rp.	295.400,00

(dua ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus rupiah)