



PUTUSAN

Nomor 692/Pdt.G/2023/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:

1. **Surinih**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT. 010/RW. 009, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut-----sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **Herwanto**, beralamat di Kp. Rawa Malang, RT. 010/RW. 009, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut -----sebagai **PENGGUGAT II**;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Pasa Deda Siregar, S.H., M.H.,
2. Tri Maha Eka Bangun, S.H.,
3. Andrios Insan Pranowo, S.H.,
4. Kelvin Keliduan, S.H., M.H.,
5. Natanael Manullang, S.H.,
6. Benedictus S. Habonaran, S.H.,
7. Graceia Vidya Delphia, S.H.,
8. Allya Nadhira Putri, S.H., dan
9. Refindie Micatie E. Foekh, S.H.

Advokat, Advokat Magang dan Konsultan Hukum pada **KANTOR HUKUM PASA, MAHA DAN REKAN**, berkedudukan di Komplek Artha Gading Niaga Blok H Nomor 7, Jalan Boulevard Artha Gading, Kelapa Gading, Jakarta Utara – 14240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 067/PM/SK/IX/2023 tertanggal 27 September 2023’;

Lawan:

1. **SRI WATI**, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:

Halaman 1 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT I**;

2. ISWANTO, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 14/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT II**;

3. ISWANDI, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 15/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT III**;

4. FATIMAH beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 16/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai -----

-**TERGUGAT IV**;

5. IWAN, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan

Halaman 2 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 17/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai

--TERGUGAT V;

6. ARIS, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 18/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai

-TERGUGAT VI;

7. ABDUL AZIS, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 19/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai

-----**TERGUGAT VII;**

8. WAHYUDI, beralamat di Jakarta, di Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 20/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT VIII;

9. DEDI SUWANDI, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawa Malang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara,

Halaman 3 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 21/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT IX;**

10. AHMADI, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 22/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai

--**TERGUGAT X;**

11. CAHYADI, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 23/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024. Untuk selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT XI;**

12. YANTI CAHYATI, beralamat di Jakarta, di Kampung Rawamalang RT. 008/RW.010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dahlia, S.H., M. Tubagus Abduh, S.H., Suwarno, S.H dan Fajrul Falah, S.H., Advokat, pada KANTOR ADVOKAT-KONSULTAN HUKUM DAHLIA FALABY ARIF & REKAN, beralamat di Jalan Attahiriyah No. 25, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 24/DFA/SK/XI/2023 tertanggal 17 November 2024, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT XII;**

Halaman 4 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. **SRI HARNI**, beralamat di Jalan Lontar I/52, RT. 007/RW. 004, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan sekarang tidak diketahui alamat atau tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai

-----**T**
ERGUGAT XIII;

14. **Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Administrasi**

Jakarta Utara, bertempat tinggal di Jalan Melur Nomor 10, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, Rawa Badak Utara, Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 9 Oktober 2023 dalam Register Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 1 Mei 1995, Andad dan Penggugat I selaku pembeli telah melakukan jual beli dengan Tergugat XIII berupa sebidang tanah seluas $\pm 280 \text{ m}^2$ (dua ratus delapan puluh meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995 senilai Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dibuat dihadapan Drs. H. Tugiman Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan batas-batas tanah sebagai berikut rincian sebagai berikut:

Utara : Tanah Handy Christian (dahulu tanah Sdr. Dain)

Timur : Kali (dahulu Saluran/Kali)

Selatan : Tanah Haji Rohim (dahulu tanah H. A. Rahma)

Barat : Tanah Nurhaeni (dahulu tanah Sdr. Mujikan)

2. Bahwa sebidang tanah yang telah dibeli Andad dan Penggugat I dari Tergugat XIII berasal dari jual beli antara Tergugat XIII dengan Muhamad Syapei bin Ismail yang bertindak sebagai ahli waris dan kuasa Para Ahli Waris Alm. DJANGKRIK bin Sanip sesuai Surat Kuasa tertanggal 17 April 1985, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 151/JB/HM/1990/Cilincing

Halaman 5 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 6 April 1990 yang dibuat dihadapan Drs. Tugiman Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Bahwa saat gugatan ini diajukan, Andad telah meninggal dunia, sehingga kedudukan Penggugat I dan Penggugat II (selanjutnya disebut "Para Penggugat") dalam gugatan ini adalah sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Andad dan sekaligus pemegang hak atas kepemilikan tanah yang telah dibeli oleh Alm. Andad. Adapun masing-masing kedudukan Para Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 02 Oktober 2023 adalah sebagai berikut:

- a. Penggugat I merupakan istri sah dan ahli waris dari Alm. Andad berdasarkan Buku Nikah Nomor: 1208/125/12/87 tertanggal 18 Desember 1987 yang telah melangsungkan pernikahannya pada tanggal 18 Desember 1987 dan pernikahan tersebut saat ini telah berakhir akibat Alm. Andad telah meninggal dunia (cerai mati) pada tanggal 27 Agustus 2019 berdasarkan Akta Kematian Nomor: 3172-KM-27082019-0040 yang diterbitkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta;
- b. Penggugat II merupakan satu-satunya anak dari hasil pernikahan Alm. Andad dan Penggugat I serta ahli waris dari Alm. Andad berdasarkan Akta Kelahiran Nomor: 1534/JU/1992 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 27 Februari 1992.

Bahwa dasar Para Penggugat dinyatakan sah sebagai ahli waris Alm. Andad yang dapat bertindak secara sah dalam Gugatan ini diperkuat oleh Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 2 Oktober 2023 yang diketahui oleh Kelurahan Cilincing dan Kecamatan Cilincing. Dengan demikian, maka sudah sepatutnya Para Penggugat dinyatakan sah dan berdasar secara hukum untuk mengajukan Gugatan kepada Para Tergugat;

4. Bahwa ditariknya Tergugat I sampai dengan Tergugat XII (selanjutnya disebut "Para Tergugat") dalam Gugatan ini disebabkan karena Muhammad Syafe'i telah meninggal dunia, sehingga kedudukan Para Tergugat dalam gugatan ini merupakan ahli waris dari Alm. DJANGKRIK berdasarkan Surat Pernyataan Waris yang ditandatangani oleh Para Ahli Waris tertanggal 20 November 2017 dengan status ahli waris sebagai berikut:

- a. Tergugat I merupakan buyut dari Alm. DJANGKRIK, hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm. DJANGKRIK) dengan Alm. Rasimah (Istri pertama Muhammad Syafe'i);

Halaman 6 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



- b. Tergugat II merupakan buyut dari Alm. DJANGKRIK, hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Alm. Rasimah (Istri pertama Muhammad Syafe'i);
- c. Tergugat III merupakan buyut dari Alm. DJANGKRIK, hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Alm. Rasimah (Istri pertama Muhammad Syafe'i);
- d. Tergugat IV merupakan istri kedua dari Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK);
- e. Tergugat V merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- f. Tergugat VI merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- g. Tergugat VII merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- h. Tergugat VIII merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- i. Tergugat IX merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- j. Tergugat X merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- k. Tergugat XI merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);
- l. Tergugat XII merupakan buyut dari Alm.DJANGKRIK hasil perkawinan antara Alm. Muhammad Syafe'i (cucu Alm.DJANGKRIK) dengan Tergugat IV (Istri kedua Muhammad Syafe'i);

Sedangkan ditariknya Tergugat XIII dalam Gugatan ini oleh Para Penggugat adalah untuk melengkapi Gugatan Para Penggugat agar terhindar dari cacat *plurium litis consortium*. Kedudukan Tergugat XIII sangat erat kaitannya dalam peristiwa hukum yang termuat dalam Posita dan Petitum Para Penggugat;

Halaman 7 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



POSITA GUGATAN

5. Bahwa sebidang tanah seluas $\pm 280 \text{ m}^2$ telah dibeli oleh Alm. Andad dan Penggugat I dari Tergugat XIII merupakan bagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) seluas 12.452 m^2 dengan Gambar Situasi Nomor: 19/116/1972 tertanggal 30 Juni 1972 atas nama DJANGKRIK. Jual beli tanah tersebut dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/1995/Cilincing dengan harga senilai Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan uang pembelian tersebut telah diterima sepenuhnya oleh Tergugat XIII;

Adapun dasar Tergugat XIII memiliki hak sebagai Penjual tanah tersebut adalah berdasarkan jual-beli yang dilakukan pada tanggal 6 April 1990 antara Tergugat XIII dengan Alm. Muhamad Syapei bin Ismail berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 151/JB/HM/1990 yang dibuat dihadapan Drs. Tugiman Supangkat sebagai Camat yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara.

Dengan demikian, jual beli yang terjadi antara Alm. Andad dan Penggugat I dengan Tergugat XIII dan Tergugat XIII dengan Alm. Muhamad Syapei bin Ismail adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi ketentuan jual beli yang berlaku pada saat itu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, 1457 KUHPerdara dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada saat itu.

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

- "Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah".
- "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum".

6. Bahwa setelah Tergugat XIII membeli objek tanah dari Alm. Muhamad Syapei bin Ismail, Tergugat XIII sebagai pemegang hak telah menguasai fisik tanah dan mendirikan bangunan di atas objek tanah tersebut. Kemudian penguasaan fisik tanah dan bangunan tersebut diteruskan oleh Alm. Andad dan Penggugat I semenjak Alm. Andad dan Penggugat I membeli tanah tersebut dari Tergugat XIII. Sedangkan semenjak Alm. Andad

Halaman 8 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



meninggal dunia pada tahun 2015, objek tanah dan bangunan yang berada di atasnya dikuasai oleh Para Penggugat sampai dengan saat ini. Hal ini terbukti dari kewajiban Para Penggugat yang selalu taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah dan bangunan yang dikuasai Para Penggugat tersebut;

7. Bahwa kewajiban Tergugat XIII untuk melakukan pendaftaran tanah atas objek tanah yang telah dibeli dari Alm. Muhamad Syapei bin Ismail serta kewajiban Alm. Andad dan Penggugat I untuk melakukan pendaftaran tanah atas objek tanah yang telah dibeli dari Tergugat XIII melalui mekanisme pemecahan sertifikat kepada Kantor Agraria Jakarta Utara pada saat itu belum dapat dilakukan, oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing yang asli belum diserahkan Alm. Muhamad Syapei bin Ismail kepada Tergugat XIII, oleh karenanya Tergugat XIII juga tidak dapat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Alm. Andad dan Penggugat I. Adapun alasan Alm. Muhamad Syapei bin Ismail menahan sertifikat tersebut diserahkan kepada Tergugat XIII karena masih menunggu keseluruhan tanah di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing) terjual seluruhnya agar mempermudah administrasi dan meringankan biaya pendaftaran proses balik nama terhadap bidang-bidang tanah yang telah dijual dan dialihkan kepada Para Pembeli;

8. Bahwa berdasarkan situasi tersebut di atas, sejak Tergugat XIII menjual objek tanah kepada Alm. Andad dan Penggugat I sampai dengan Alm. Muhamad Syapei bin Ismail meninggal dunia, Para Penggugat tidak pernah lagi mendapatkan informasi apapun dari Tergugat XIII maupun Tergugat I sampai Tergugat XII tentang keberadaan atau penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing serta proses penjualan keseluruhan tanah di atas sertifikat tersebut. Bahkan sampai dengan Gugatan ini diajukan, Para Penggugat tetap tidak pernah mendapatkan kejelasan tentang keberadaan penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing) yang akan digunakan Para Penggugat untuk melakukan pendaftaran tanah atas nama Para Penggugat;

9. Bahwa akibat ketidakpastian yang dialami Para Penggugat tersebut di atas, Para Penggugat melakukan serangkaian tindakan untuk mencari informasi tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK). Adapun fakta-fakta yang terungkap dalam proses ini adalah sebagai berikut:

Halaman 9 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



- Pada tahun 2018 ditemukan fakta bahwa sebidang tanah di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) ditawarkan oleh oknum yang mengaku sebagai pemilik tanah kepada Dinas Kehutanan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang pada akhirnya tidak ditindaklanjuti oleh karena adanya permasalahan kepemilikan tanah yang ditawarkan tersebut;

- Para Penggugat beserta Para Pembeli sebidang tanah lainnya di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) telah membuat pengaduan dan mengajukan permohonan mediasi kepada Turut Tergugat sehubungan dengan permasalahan kepemilikan dan keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), namun mediasi tersebut tidak dapat terlaksana oleh karena tidak hadirnya Tergugat I sampai dengan Tergugat XII maupun pihak yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), meskipun Turut Tergugat telah melakukan tindakan pelaksanaan pemeriksaan data fisik dan menemukan fakta bahwa secara fisik, bidang tanah dihuni oleh Pengadu berupa hunian tempat tinggal dan sarana pendukung lainnya berdasarkan bukti kepemilikan tanah berupa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Camat Cilincing;

10. Bahwa setelah mediasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak tercapai kesepakatan, maka untuk menjamin kepastian hukum atas pendaftaran hak kepemilikan objek tanah dalam perkara *a quo*, Para Penggugat beserta Para Pembeli lainnya telah mengajukan permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Turut Tergugat berdasarkan surat Nomor: 045/PM/U/III/2020 tertanggal 3 Maret 2020 perihal: Permohonan Pemecahan SHM Nomor: 31 atas nama DJANGKRIK.

Sebagai tindak lanjut permohonan tersebut di atas, Para Penggugat menemukan fakta-fakta yang disampaikan Turut Tergugat sebagai berikut:

- Turut Tergugat mengeluarkan surat Nomor: HP.0302/1502-31.72/V/2020 tertanggal 13 Mei 2020 perihal Permohonan Pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 31 atas nama Djangkrik yang isinya

Halaman 10 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi Para Penggugat dan Para Pembeli selaku pemohon untuk mengajukan permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), yaitu:

- Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- Identitas pemohon;
- Persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan;
- Surat kuasa apabila dikuasakan.
- Selain isi surat tersebut di atas, Turut Tergugat juga menyatakan Permohonan Pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) dapat segera diproses dengan syarat Para Penggugat beserta Para Pembeli lainnya harus melengkapi bukti jual-beli dan dokumen-dokumen pendukung lainnya yang berhubungan dengan transaksi jual-beli antara Para Penggugat beserta Pembeli lainnya dengan Alm. Muhamad Syapei bin Ismail.
- Selanjutnya, sebagai bentuk kontrol Para Penggugat dan Para Pembeli lainnya terhadap proses pemecahan sertifikat tersebut di atas, melalui Kuasa Hukumnya Para Penggugat dan Para Pembeli lainnya telah meminta informasi dan status proses pemecahan sertifikat tersebut melalui surat Nomor: 134/PM/U/VIII/2020 tertanggal 10 Agustus 2020.
- Sebagai balasan surat tersebut, Turut Tergugat telah mengeluarkan surat Nomor: HP.03.02/3181-31.72/IX/2020 tertanggal 10 September 2020 yang menerangkan bahwa telah terjadi pemblokiran oleh Gondo Haristo, Cs atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK). Selain itu Turut Tergugat juga mempersilahkan permohonan pemecahan sertifikat dimohonkan melalui loket pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Turut Tergugat) dengan terlebih dahulu memenuhi persyaratan dan ketentuan sebagaimana yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat melalui suratnya tertanggal 13 Mei 2020.
- Kemudian Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi surat Turut Tergugat tersebut di atas yang menerangkan bahwa pemblokiran oleh Gondo Haristo, Cs telah berakhir dengan alasan

Halaman 11 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr

Disclaimer

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



telah melewati jangka waktu blokir selama selama 30 (tiga puluh) hari. Selain itu, disampaikan juga bahwa Para Penggugat telah melampirkan syarat-syarat yang dimintakan oleh Turut Tergugat dalam surat permohonannya tanggal 03 Maret 2020.

- Berdasarkan tanggapan Para Penggugat beserta Para Pembeli lainnya di atas, Turut Tergugat melalui suratnya Nomor: HP.03.02/3838-31.72/X/2020 tertanggal 2 November 2020 menjelaskan kembali hal-hal yang pernah disampaikan oleh Turut Tergugat tertanggal 13 Mei 2020.

- Dalam perjalanan proses pemecahan sertifikat tersebut di atas, Para Penggugat beserta Para Pembeli lainnya mendapatkan informasi lisan dari Turut Tergugat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) telah dilakukan blokir oleh ahli waris dari Alm. DJANGKRIK. Hal ini kemudian dikonfirmasi oleh Para Penggugat dan Para Pembeli lainnya melalui Kuasa Hukumnya melalui surat Nomor: 152/PM/U/X/2020 tertanggal 1 Oktober 2020 perihal Mohon Informasi Status Catatan Blokir Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama Djangkrik.

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

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

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

Halaman 12 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Berdasarkan ketentuan yang diatur oleh Kantor Pertanahan, salah satu syarat untuk melakukan pemblokiran suatu sertifikat wajib memberikan atau menunjukkan sertifikat asli yang hendak dilakukan pemblokiran. Dengan demikian, maka Tergugat VI sebagai ahli waris Alm. Djangkrik sekaligus pihak yang melakukan blokir terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) di Kantor Pertanahan (Turut Tergugat) sepatutnya adalah pihak yang menguasai asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK);

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

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

Terhadap upaya-upaya yang telah dilakukan Para Penggugat beserta Para Pembeli lainnya tersebut, Tergugat I maupun Tergugat I sampai Tergugat XII yang merupakan ahli waris Alm. DJANGKRIK tidak pernah menghadiri undangan yang diberikan serta tidak pernah menanggapi maupun melaksanakan isi dari Somasi untuk memberikan dan menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK).

13. Bahwa tindakan Tergugat I sampai Tergugat XII yang menguasai dan menahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) secara sepihak dimana terdapat hak Para Penggugat terhadap sebagian tanah di atas sertifikat tersebut sehingga Para Penggugat tidak dapat melakukan pendaftaran dan pemecahan sertifikat



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995 kepada Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

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

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

a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum.

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

b. Melanggar Hak Subjektif Orang Lain

Hak Para Penggugat selaku Pembeli objek tanah untuk melakukan pendaftaran dan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Turut Tergugat tidak dapat terlaksana oleh karena Tergugat I sampai Tergugat XII selaku ahli waris Penjual tidak menyerahkan asli sertifikat tersebut kepada Para Penggugat.

c. Adanya Kesalahan

Kesalahan dari Tergugat I sampai Tergugat XII adalah dengan sengaja tidak menjalankan kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat.

d. Adanya Kerugian



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

e. Adanya Hubungan Kausal

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

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

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

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

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka kewajiban yang belum atau tidak dilaksanakan oleh si pewaris secara langsung menjadi kewajiban ahli waris, sekalipun si ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan. Asas ini disebut *saisine* yang menyatakan "jika seseorang meninggal dunia, maka seketika itu pula segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya."

Oleh karena itu, maka secara hukum Tergugat I sampai Tergugat XII wajib melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat, pada saat Alm. Muhamad Syapei bin Ismail sebagai orang yang menerima kuasa



untuk menjual tanah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) meninggal dunia.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum bagi yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, mengabulkan tuntutan Para Penggugat untuk menghukum Tergugat I sampai Tergugat XII dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat agar Turut Tergugat dapat melaksanakan pendaftaran dan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) terhadap objek tanah milik Para Penggugat;

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

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

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

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

Halaman 16 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



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

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka beralasan hukum bagi yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, mengabulkan tuntutan Para Penggugat untuk memerintahkan Turut Tergugat melaksanakan pemecahan bidang tanah milik Para Penggugat di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995;

16. Bahwa menurut Pasal 606a Rv mengatur sepanjang suatu keputusan hukum mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa. Berdasarkan ketentuan ini, sudah sepatutnya Tergugat I sampai Tergugat XII dihukum untuk membayar sejumlah uang sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I sampai Tergugat XII tidak memenuhi atau tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*;

17. Bahwa perbuatan Tergugat I sampai Tergugat XII yang menguasai dan tidak menyerahkan surat bukti milik atas objek tanah yang telah dibeli Para Penggugat secara sepihak telah membawa kerugian yang nyata kepada Para Penggugat, yaitu Para Penggugat tidak dapat melaksanakan pendaftaran dan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) untuk dibalik nama kepada Para Penggugat, sehingga akibat dari tidak dapat dilaksanakannya proses tersebut Para Penggugat telah kehilangan hak ekonominya sebagai pemilik tanah. Dengan demikian, menurut hukum Para Penggugat mempunyai hak yang dilindungi undang-undang untuk menuntut Tergugat I sampai Tergugat XII secara perdata karena telah melanggar hak Para Penggugat dan menimbulkan kerugian materiil bagi diri Para Penggugat. Oleh karenanya, secara hukum Tergugat I sampai Tergugat XII secara tanggung renteng sepatutnya dapat dibebani pertanggungjawaban secara hukum (perdata) untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat atas nilai tanah dan bangunan milik Para

Halaman 17 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Penggugat yang saat ini senilai Rp739.664.000,- (tujuh ratus tiga puluh sembilan juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah).

Selain kerugian materil di atas, Para Penggugat juga menderita kerugian secara imateril akibat selama \pm 28 (dua puluh delapan) tahun telah menunggu ketidakpastian keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) yang menguras energi dan pikiran Para Penggugat senilai Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah);

18. Bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam pokok perkara didasarkan pada alat bukti dan fakta yang meyakinkan, sehingga Gugatan Para Penggugat sepatutnya dikabulkan, maka beralasan hukum Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

19. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempertimbangkan dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 151/JB/HM/1990/Cilincing tertanggal 6 April 1990 antara Tergugat XIII dengan Muhamad Syapei bin Ismail yang dibuat dihadapan Drs. Tugiman. Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah menurut hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995 antara Alm. Andad dengan Tergugat XIII yang dibuat dihadapan Drs. H. Tugiman. Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah menurut hukum;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas \pm 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi) yang berlokasi di Kampung Cilincing, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (dahulu dikenal Desa Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta

Halaman 18 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara) di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) seluas 12.452 m² dengan Gambar Situasi Nomor: 19/116/1972 tertanggal 30 Juni 1972 atas nama DJANGKRIK dan batas-batas tanah, sebagai berikut:

Utara : Tanah Handy Christian (dahulu tanah Sdr. Dain)

Timur : Kali (dahulu Saluran/Kali)

Selatan : Tanah Haji Rohim (dahulu tanah H.A. Rahma)

Barat : Tanah Nurhaeni (dahulu tanah Sdr. Mujikan)

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I sampai Tergugat XII sebagai ahli waris Alm. DJANGKRIK, yang menguasai secara sepihak dan tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat XII dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama kepada Turut Tergugat;

7. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat XII secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

8. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat XII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/per hari kepada Para Penggugat setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) menjadi atas nama Para Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/ 1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Drs. H. Tugiman. Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan atau tanpa adanya Sertifikat Hak Milik Nomor:

Halaman 19 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada seluruh isi Putusan ini;

11. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat XII untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat XII hadir Kuasa Hukumnya tersebut, untuk Tergugat XIII tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 23 Oktober 2023 (relas I) dan tanggal 08 November 2023 (relas II) dan panggilan melalui koran tanggal 20 Desember 2023 (relas I) dan tanggal 24 Januari 2024 (relas II) telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah dan untuk Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 23 Oktober 2023 (relas I) dan tanggal 08 November 2023 (relas II) dan tanggal 20 Desember 2023 (relas III) dan tanggal 21 Februari 2024 (relas IV) telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut ternyata Tergugat XIII dan Turut Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk datang menghadap di persidangan, maka dinilai Tergugat XIII dan Turut Tergugat tidak berkehendak untuk membela kepentingannya dalam hak jawabnya dan dinilai telah mengakui kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat, sehingga pemeriksaan persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran pihak Tergugat XIII dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perbaikan alamat Tergugat XIII yang semula beralamat di Jalan Lontar I/52, RT. 007/RW. 004, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan sekarang alamat Tergugat XIII tidak diketahui alamat atau tempat tinggalnya, selanjutnya Para Penggugat menyatakan tetap mempertahankan gugatannya;

Halaman 20 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I sampai dengan Tergugat XII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

I. DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN KURANG PIHAK

1. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** adalah "kurang pihak", karena masih ada ahliwaris lain yang tidak diikutsertakan menjadi **Tergugat**, yaitu :

1. Ahliwaris TIMAN bin ISMAIL bin DJANGKRIK,
2. Ahliwaris ZUBAEDAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK,
3. Ahliwaris MARIYAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK,
4. AhliWaris MARYANA binti ISMAIL bin DJANGKRIK,

berdasarkan Ketetapan/Fatwa Ahliwaris almarhum DJANGKRIK bin SANIP Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 35/c/1980.

B. GUGATAN TIDAK JELAS/ KABUR

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah tidak jelas / kabur, karena di satu pihak dikatakan bahwa **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** dikatakan telah **melakukan perbuatan melawan hukum**, karena tidak bersedia menyerahkan Sertipikat Tanah kepada **Para Penggugat** untuk bisa dilakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat terkait dengan jual beli hak milik atas tanah, Objek Sengketa, seluas : ± 280 m², antara **SRI HARNI / Tergugat- XIII, selaku Pembeli** dan almarhum **MUHAMAD SYAFE'I** selaku **Penjual**, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 Aktanya dikatakannya dibuat di hadapan **Drs. Tugiman Supangkat**, Camat, Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, dan kemudian **Tergugat-XIII** menjual kepada **Para Penggugat** dengan Akta Jual Beli Nomor : 245/JB/HM/1995, tanggal 1 Mei 1995 Aktanya dikatakannya dibuat di hadapan **Drs. Tugiman Supangkat**, Camat, Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, namun di lain pihak dikatakan bahwa **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** telah melakukan **wanprestasi**, karena **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** telah menahan sertipikat tanah, No. 3679/Cilincing, atas nama : DJANGKRIK dan tidak bersedia menyerahkannya kepada **Para Penggugat** untuk bisa dilakukan pendaftaran dan pemecahan

Halaman 21 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



sertipikat tanah untuk memperoleh sertipikat tanah atas nama Pembeli, karena **Para Penggugat** merasa telah membeli hak atas tanah sebagian dari SHM, No. 3679, yaitu seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990, namun tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke TURUT TERGUGAT; Jadi, ketidakjelasan gugatan **Para Penggugat** adalah di satu pihak, **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** dikatakan telah melakukan **perbuatan melawan hukum**, sedangkan di lain pihak, **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** dikatakan telah melakukan **wanprestasi**. Padahal, antara **perbuatan melawan hukum** dengan **wanprestasi** adalah suatu perbuatan hukum yang jauh berbeda artinya, in casu; perbuatan melawan hukum itu awalnya tidak pernah diperjanjikan sebelumnya alias antara para pihak tidak pernah mengadakan perjanjian, sedangkan wanprestasi itu terjadi karena diperjanjikan sebelumnya;

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

3. Bahwa Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990, seluas $\pm 280 \text{ m}^2$ ini sudah kehilangan kekuatan hukum mengikatnya, baik mengikat terhadap para pihak yang membuatnya (Pembeli dan Penjual) maupun terhadap pihak ketiga, karena oleh P.P.A.T yang membuat Akta Jual Belin tersebut Akta Jual Belinya tidak pernah dikirimkan ke TURUT TERGUGAT dalam waktu 7 (tujuh) hari, terhitung sejak dibuat dan ditandatanganinya oleh para pihak, begitupula Akta Jual Beli Nomor : 245/JB/HM/1995, tanggal 1 Mei 1995.

C. SALAH SASARAN / SALAH SUBYEK .

4. Bahwa gugatan **Para Penggugat** terhadap **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)** adalah salah sasaran, karena tidak ada hubungannya



dengan Para Tergugat selaku Ahli Waris Safei bin Ismail sebab Safei bin Ismail tidak pernah melakukan jual beli dengan **Para Penggugat**:

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

DALAM POKOK PERKARA :

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

Halaman 23 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Utara. Jadi tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini status hukumnya adalah Tanah Milik Bersama Para Waris.

6. Bahwa berdasarkan Ketetapan /Fatwa Ahliwaris almarhum DJANGKRIK Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 35 /c/1980, tercantum 6 (enam) ahli waris yaitu :

1. Sinik.
2. Safei bin Ismail.
3. Zubaidah binti Ismail.
4. Timan bin Ismail.
5. Mariyah binti Ismail.
6. Maryana binti Ismail.

7. Berdasarkan Ketetapan /Fatwa Ahliwaris almarhum **DJANGKRIK** Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 35 /c/1980, TIDAK ADA ahliwaris yang bernama MUHAMAD SYAFE'I. yang ada adalah bernama : SAFEI bin ISMAIL.

8. Bahwa Tanah, SHM, No. 3679/Cilincing, atas nama : DJANGKRIK ini adalah milik bersama dari para ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK, sehingga **APABILA** Safei bin Ismail bermaksud hendak menjual, maka dengan dalih dan alasan apapun tidak berhak untuk menjual baik secara langsung maupun secara tidak langsung (in casu; dengan cara Kuasa Untuk Menjual), karena masih ada ahliwaris lain, yaitu : ZUBAEDAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK yang tidak diikutsertakan dalam Jual beli dengan Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990, seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$ yang dibuat di hadapan Drs. Tugiman Supangkat, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T). Oleh karena, MUHAMAD SYAFE'I adalah bukan termasuk ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK, maka perbuatan hukum MUHAMAD SYAFE'I menjual sebagian Tanah SHM, No. 3679/Cilincing, (yaitu : $\pm 280 \text{ m}^2$, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 tersebut peralihan hak milik atas tanahnya kepada **Tergugat-XIII** adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, dengan demikian jual beli antara **Tergugat-XIII** dengan **Para Penggugat** juga batal Karena Hukum in casu; menjual tanah milik orang lain, ex. Pasal 1471 K.U.H. Perdata;

9. Bahwa perbuatan MUHAMAD SYAFE'I menjual tanpa ada persetujuan dan mengikutsertakan anak dan cucu ISMAIL bin DJANGKRIK yang lain dengan AKTA JUAL BELI, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal :

Halaman 24 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



06 April 1990 adalah Tidak Sah dan Batal dengan segala akibat hukum turunannya. Karena orang yang bernama MUHAMAD SYAFE'I adalah orang lain yang bukan termasuk sebagai ahliwaris dari almarhum DJANGKRIK, sedangkan orang yang termasuk ahliwaris dari almarhum DJANGKRIK adalah bernama : SAFEI bin ISMAIL Dan juga Surat Kuasa Jual di bawah tangan yang dipergunakan oleh Safei bin Ismail untuk menjual tanah seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$ kepada **Tergugat-XIII** adalah tidak memenuhi syarat sahnya untuk melakukan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, karena Surat Kuasa Jual yang dibuat secara di bawah tangan dengan cara dibubuhi Cap Jempol oleh pemberi kuasa tanpa dilegalisasi oleh Pejabat yang berwenang adalah TIDAK SAH untuk melakukan jual beli hak atas tanah, sementara baik Lurah ataupun Camat adalah bukan termasuk Pejabat yang berwenang untuk melegalisasi surat-surat di bawah tangan. Sementara itu, Pejabat yang berhak untuk melegalisasi surat-surat di bawah tangan, berdasarkan Stb. 1916- 46 jo. (Pasal 1874 jo. Pasal 1874 a K.U.H. Perdata) Tentang Pendaftaran Akta-akta di bawah tangan adalah Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Bupati/Walikota, dan seterusnya / Pejabat jajaran ke atas ;

10. Bahwa Tanah SHM, No. 3679/Cilincing, atas nama : DJANGKRIK ketika terjadi transaksi masih dalam jaminan kredit di Bank dan dengan demikian pembuatan Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 ini adalah CACAT YURIDIS, karena ketika terjadi jual beli, tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini masih dalam jaminan kredit di Bank, sehingga MUHAMAD SYAFE'I **tidak wenang berbuat** untuk menjual kepada **Tergugat-XIII**, karena tanah SHM, No. 3679/Ciincing ini adalah tanah milik bersama seluruh ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK, termasuk P.P.A.T tidak berwenang untuk membuat Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 karena Penjual tidak bisa menunjukkan SHM, No. 3679/Ciincing aslinya di hadapan P.P.A.T, ex. P.P, No. 10/1961, Pasal 22;

11. Bahwa gugatan Penggugat terhadap **Para Tergugat / (T-I s/d T.XII)** adalah mengenai Wanprestasi yang dilakukan oleh **Para Tergugat/ (T-I s/d T.XII)**, karena **Para Tergugat / (T-I s/d T.XII)** dianggap tidak bersedia untuk menyerahkan SHM, No. 3679/Cilincing kepada **Para Penggugat** untuk pendaftaran dan peralihan hak atas tanah kepada TURUT TERGUGAT, karena **Para Penggugat** tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$, berdasarkan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor : 245/JB/HM/1995/Cilincing, tanggal : 01 Mei 1995. Selanjutnya, oleh karena MUHAMAD SYAFE'I adalah tidak berhak untuk menjual tanah SHM, No. 3679/Cilincing kepada **Tergugat-XIII**, begitupula Tergugat-XIII tidak wenang menjual Tanah milik Para ahli waris Djangkrik dan di samping MUHAMAD SYAFE'I adalah bukan sebagai ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK, juga karena status tanahnya adalah tanah warisan yang belum terbagi, dan masih ada ahliwaris lain yang tidak diikutsertakan, sehingga Akta Jual Beli, Nomor: 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 ini adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, begitupula dengan segala akibat hukum turunannya yaitu Akta Jual Beli Nomor : 245/JB/HM/1995/Cilincing, tanggal : 01 Mei 1995 milik Para Penggugat;

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

13. Bahwa **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)** menyangkal dalil posita No. 6 yang menyatakan MUHAMMAD SYAFE'I wajib menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3679/Cilincing yang asli kepada **Para Penggugat** untuk dilakukan pemecahan adalah alasan yang salah dan tidak berdasarkan hukum, disamping tidak pernah mengadakan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan **Para Tergugat** karena MUHAMMAD SYAFE'I yang dikatakannya telah menjual sebagian tanah SHM, No. 3697/Cilincing, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 yang dibuat di hadapan Drs. Tugiman Supangkat, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T adalah bukan sebagai ahliwaris dari almarhum DJANGKRIK. terkait dengan jual beli hak milik atas tanah seluas : ±280 m² adalah MUHAMAD SYAFE'I (selaku Penjual) dan Drs. Hajin Tugiman Supangkat, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, karena :

- (1) MUHAMAD SYAFE'I (selaku Penjual) tidak wenang berbuat untuk menjual,
- (2) MUHAMAD SYAFE'I (selaku Penjual) tidak bisa menunjukkan SHM, No. 3697/Cilincing yang aslinya karena tanahnya sudah bersertipikat,

Halaman 26 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- (3) Drs. TUGIMAN SUPANGKAT, CAMAT Kecamatan Cilincing (selaku P.P.A.T) secara hukum wajib menolak untuk melaksanakan jual beli, karena MUHAMAD SYAFE'I (selaku Penjual) tidak bisa menunjukkan SHM, No. 3697/Cilincing yang aslinya kepada Drs. TUGIMAN SUPANGKAT, CAMAT Cilincing (selaku P.P.A.T), ex. P.P, No. 10/1961,
- (4) Surat Kuasa Jual yang dipegang oleh MUHAMAD SYAFE'I (selaku Penjual) secara hukum tidak bisa dipakai untuk melaksanakan jual beli, karena hanya dibubuhi Cap Jempol oleh pemberi kuasa tanpa dilegalisasi oleh Pejabat yang berwenang, ex. Stb. 1916- 46 jo. K.U.H. Perdata Pasal (1874 jo. 1874 a) Tentang Pendaftaran akta-akta di bawah tangan adalah Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Bupati/Walikota, dan seterusnya /Jajaran Pejabat ke atas;

14. Bahwa mengenai alasan Posita **Para Penggugat** No. 12 s/d 16 yang menyatakan **Para Penggugat** tidak dapat melakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 kepada TURUT TERGUGAT, karena **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)** menguasai dan menahan SHM, No. 3679/Cilincing adalah **bukan** perbuatan hukum yang bersifat melawan hukum, dengan alasan karena (1). sejak semula Akta Jual Beli, Nomor: 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 ini secara hukum adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, karena PENJUALNYA yang bernama : MUHAMAD SYAFE'I adalah tidak termasuk ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK, (2). SURAT KUASA JUAL yang dipakai oleh MUHAMAD SYAFE'I untuk menjual tanah Objek Sengketa kepada **Tergugat-XIII** sejak semula menurut hukum adalah TIDAK SAH dan BATAL KARENA HUKUM, karena SURAT KUASA JUAL tidak dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang, (3). Karena masih ada para ahliwaris yang lain yang tidak dilibatkan dalam transaksi jual beli. Dari hal inilah, maka dalil **Para Penggugat** tersebut di atas adalah dalil yang tidak benar, karena **Para Tergugat / (T-I s/d T.XII)** tidak pernah mengadakan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan **Para Penggugat** yang mengaku telah membeli sebagian tanah Objek sengketa, (yaitu seluas \pm 280 m²) dari MUHAMAD SYAFE'I, yang secara hukum MUHAMAD SYAFE'I adalah bukan termasuk ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK. Akibat perbuatan hukum MUHAMAD SYAFE'I yang telah menjual sebagian tanah Objek sengketa, (yaitu seluas \pm 280 m²) kepada **Tergugat-XIII** ini, begitupula penguasaan Objek Sengketa



oleh **Para Penggugat**, maka **Para Tergugat / (T-I s/d T.XII)** dan Ahli waris Djangkrik lainnya secara hukum maupun ekonomi sangat dirugikan.

II. DALAM REKONPENSI

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

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

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

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

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

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

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

Halaman 28 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

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

untuk selanjutnya PENGGUGAT DALAM REKONPENSII – I s/d PENGGUGAT DALAM REKONPENSII - XII (P.DR-I s/d P.DR-XII) selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT DALAM REKONPENSII (P.P.DR), sedangkan kedudukan sebagai PENGGUGAT DALAM KONPENSII sebelumnya berubah menjadi :

1. SURINIH, beralamat di Jalan di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta

Halaman 29 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang semula sebagai Pihak : PENGGUGAT-I DALAM KONPENSI, sekarang menjadi Pihak : TERGUGAT Dalam REKONPENSI-I atau disingkat : **(T.DR- I)**;

2. HERWANTO, beralamat di Jalan di Kampung Rawa Malang, RT : 008/RW : 010, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang semula sebagai Pihak : PENGGUGAT-II DALAM KONPENSI, sekarang menjadi Pihak : TERGUGAT Dalam REKONPENSI-II disingkat : **(T.DR-II)**;

3. SRI HARNI, beralamat dahulu jalan Lontar I/52, RT 007/RW 004, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sekarang berada di Wilayah Repyublik Indonesia, yang semula sebagai Pihak : TERGUGAT - XIII DALAM KONPENSI, sekarang menjadi Pihak : TERGUGAT Dalam REKONPENSI disingkat : **(T.DR-III)**;

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

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

1. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh Tergugat Dalam Konpensi yang sekarang sebagai Para Penggugat Dalam Rekonpensi **(P.P.DR)** dianggap dipergunakan kembali sebagai Gugatan Dalam Rekonpensi oleh Para Penggugat Dalam Rekonpensi **(P.P.DR)**;

2. Bahwa almarhum DJANGKRIK bin SANIP telah meninggal dunia dan meninggalkan sebidang tanah hak milik, Sertipikat, Nomor : 31/Cilincing, G.S, Nomor : 19.116/1972, tanggal : 30 Juni 1972, seluas : 12.452 m², atas nama : DJANGKRIK, kemudian diperbarui menjadi Sertipikat Hak Milik, No. 3679/Cilincing, atas nama : DJANGKRIK, untuk selanjutnya secara singkat disebut Tanah SHM, No. 3679/Cilincing;

3. Bahwa Tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini diperoleh DJANGKRIK selama dalam ikatan perkawinannya dengan Nyonya DJANGKRIK yang sekarang ini Nyonya DJANGKRIK telah meninggal dunia terlebih dahulu daripada DJANGKRIK;

Halaman 30 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



4. Bahwa semenjak meninggalnya Nyonya DJANGKRIK, maka demi hukum Tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini berstatus menjadi harta bersama miliknya para ahliwaris;

5. Bahwa oleh karena setelah Nyonya DJANGKRIK meninggal dunia, dan kemudian dengan meninggalnya DJANGKRIK, maka demi hukum Tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini tetap berstatus sebagai harta warisan;

6. Bahwa Dalam **Ketetapan / Fatwa ahliwaris almarhum DJANGKRIK** dari Pengadilan Agama Jakarta Utara, **Nomor 35/c/1980** tercantum 6 (enam) ahli waris yaitu :

1. **Sinik**

2. **Safei bin Ismail**

3. **Zubaidah binti Ismail.**

4. **Timan bin Ismail.**

5. **Mariyah binti Ismail.**

6. **Maryana binti Ismail.**

7. Bahwa berdasarkan Ketetapan / Fatwa ahliwaris almarhum **DJANGKRIK** dari Pengadilan Agama Jakarta Utara, Nomor 35/c/1980, tidak ada ahliwaris yang bernama Muhamad Syafe'i sebagaimana tertera dalam AKTA JUAL BELI, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 milik Tergugat Dalam Rekonpensi -III **(T.DR-III)**, begitupula dengan Akta Jual Beli Nomor 245/AJB/HM/1995 /Cilincing, tanggal : 01 Mei 1995 yang dibuat oleh Drs. Tugiman Supangkat, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T milik Tergugat Dalam Rekonpensi-I dan Tergugat Dalam Rekonpensi-II **(T.DR I dan TDR-II)**;

8. Bahwa oleh karena sampai dengan Gugatan Rekonpensi ini diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Tanah SHM, No. 3679/Cilincing ini masih tetap berstatus sebagai harta warisan, maka tindakan almarhum SAFEI bin ISMAIL **APABILA** menjual sebagian, yaitu seluas : ± 280 m² kepada Para PENGGUGAT, berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990, secara hukum adalah tidak wenang berbuat untuk menjual, tanpa mengikutsertakan ahliwaris yang lainnya, yaitu ahli waris ZUBAIDAH BINTI ISMAIL anak dari ISMAIL bin JANGKRIK;



9. Bahwa perbuatan MUHAMAD SYAFE'I menjual tanpa ada persetujuan dan mengikutsertakan Anak dan cucu ISMAIL bin DJANGKRIK yang lain dengan AKTA JUAL BELI, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 adalah Tidak Sah dan Batal dengan segala akibat hukum turunannya, yaitu AKTA JUAL BELI, Nomor : 245/AJB/HM/1995 /Cilincing, tanggal : 01 Mei 1995 yang dibuat oleh Drs. Tugiman Supangkat, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T.milik Para Penggugat Karena orang yang bernama MUHAMAD SYAFE'I adalah orang lain yang bukan termasuk sebagai ahliwaris dari almarhum DJNGKRIK, sedangkan orang yang termasuk ahliwaris dari almarhum DJANGKRIK adalah bernama : SAFEI bin ISMAIL Dan juga Surat Kuasa Jual di bawah tangan yang dipergunakan oleh SAFEI bin ISMAIL untuk menjual tanah seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$ kepada Tergugat Dalam Rekonpensi - III/ (T.DR-III), adalah tidak memenuhi syarat sahnya untuk melakukan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, karena Surat Kuasa Jual yang dibuat secara di bawah tangan dengan cara dibubuhi Cap Jempol oleh pemberi kuasa tanpa dilegalisasi oleh Pejabat yang berwenang adalah TIDAK SAH, sementara Lurah Cilincing adalah bukan termasuk Pejabat yang berwenang untuk melegalisasi surat-surat di bawah tangan, Pejabat yang berhak untuk melegalisasi surat-surat di bawah, berdasarkan S. 1916-46 jo (Pasal 1874 jo. Pasal 1874 a K.U.H. Pdt) Tentang Pendaftaran akta-akta di bawah tangan adalah Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Bupati/Walikota, dan seterusnya /Jajaran Pejabat ke atas;

10. Bahwa perbuatan hukum Tergugat Dalam Rekonpensi -I dan Tergugat Dalam Rekonpensi -II / (T.DR I dan TDR-II.) membeli tanah kepada Tergugat Dalam Rekonpensi -III/(T.DR-III) yang tidak berhak atas tanah milik Para Ahliwaris Djangkrik yang belum terbagi waris dan mengetahui tanpa adanya SHM, No. 3679/Cilincing Asli (dahulu No. 31/Cilincing) yang dibuat oleh Drs. Tugiman Supangkat, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T dengan AKTA JUAL BELI, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 dan SHM tersebut sedang dijaminkan di Bank serta tanpa mengikutsertakan anak dari ISMAIL bin DJANGKRIK yang lain /Ahliwaris yang lainnya dengan harga yang tidak wajar adalah Perbuatan Melawan Hukum.

11. Bahwa Jual beli dengan AKTA JUAL BELI, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990, seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$

Halaman 32 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



kepada Tergugat Dalam Rekonpensi – III **(T.DR-III)** Tadalah Tidak Sah dan Batal dengan segala akibat hukum turunannya, sehingga jual beli antara **(T.DR-III)** dengan **(T.DR-I dan TDR-II)** berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 245/AJB/HM/1995 /Cilincing, tanggal : 01 Mei 1995 yang dibuat oleh Drs. Tugiman Supangkat, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T adalah TIDAK SAH Dan BATAL

12. Bahwa Tindakan Tergugat Dalam Rekonpensi-III / **(T.DR-III)** membeli tanpa ada Asli SHM Nomor 3679/Cilincing (dahulu No.31/Cilincing) dan tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya serta harga beli yang tidak wajar merupakan sebagai Pembeli beritikad tidak baik, begitupula dengan Tindakan **(T.DR-I dan TDR-II)** yang membeli tanpa ada Asli SHM Nomor 3679/Cilincing yang sedang dijaminkan di Bank dan tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya serta harga beli yang tidak wajar merupakan sebagai Pembeli beritikad tidak baik;

13. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$ dari MUHAMAD SYAFE'I selaku Penjual kepada **(T.DR-III)** selaku Pembeli, berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 adalah Tidak Sah dan Batal, begitupula Jual Beli antara **(T.DR-III)** dengan **(T.DR-I, T.DR-II)** berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 245/AJB/HM/1995 /Cilincing, tanggal : 01 Mei 1995 yang dibuat oleh Drs. Tugiman Supangkat, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T adalah TIDAK SAH Dan BATAL maka untuk itu mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar supaya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang berupa : memerintah **(T.DR-I, T.DR-II dan TDR-III)** dan/atau siapa saja yang telah mendapat hak darinya untuk segera meninggalkan hak penguasaan atas tanah Objek Sengketa seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$ dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban/ikatan yang melekat di atasnya tanpa syarat, terhitung sejak saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap/pasti, dan apabila tidak bersedia untuk mengosongkannya, maka dihukum untuk membayar denda sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) per hari terlambat menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT DALAM REKONPENSI **(P.P.DR)**;

14. Bahwa sepantasnya pula Tergugat Dalam Rekonpensi - I dan II **(T.DR-I dan TDR-II)** dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 33 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



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

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat - I s/d Tergugat - XII /(T-I s/d T.XII) /(T-I, T-II, T-III, T-IV, T-V, T-VI, T-VII, T-VIII, T-IX, T-X, T-XI, T-XII) seluruhnya;

1. Tidak menerima Gugatan Penggugat- I dan Penggugat-II untuk seluruhnya;

2. Membebankan biaya kepada Para Penggugat.

B. DALAM POKOK PERKARA :

2. Menerima dan mengabulkan Jawaban dalam pokok perkara TERGUGAT - I s/d TERGUGAT XII /(T-I, T-II, T-III, T-IV, T-V, T-VI, T-VII, T-VIII, T-IX, T-X, T-XI, T-XII) seluruhnya;

3. Menolak Gugatan Penggugat- I dan Penggugat - II untuk seluruhnya;

4. Membebankan biaya kepada Para Penggugat.

II. DALAM REKONPENSI

Primer :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT DALAM REKONPENSI (PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - I s/d PENGGUGAT Dalam REKONPENSI - XII) / Para (P.DR -I s/d P.DR-XII) untuk seluruhnya;

2. Menyatakan secara hukum bahwa :

2.1 DJANGKRIK telah meninggal dunia dengan meninggalkan Tanah SHM, No. 3679/Cilincing;

2.2 Tanah SHM, No. 3679/Cilincing peninggalan almarhum DJANGKRIK adalah milik Ahliwaris Djangkrik bin Sanip dan belum pernah diadakan pembagian harta warisan;

2.3 Muhamad Syafe'i tidak wenang berbuat untuk menjual kepada Tergugat Dalam Rekonpensi-III (T.DR-III), karena tanah



SHM, No. 3679/Cilincing ini adalah tanah milik bersama seluruh ahliwarisnya almarhum DJANGKRIK;

2.4 Perbuatan hukum Tergugat Dalam Rekonpensi-III (**T.DR-III**) membeli sebagian bidang tanah, seluas : \pm 280 m², berdasarkan AKTA JUAL BELI, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 yang dibuat di hadapan P.P.A.T **Drs. Tugiman Supangkat**, Camat Kecamatan Cilincing tanpa adanya Sertipikat Asli yang masih dijamin ke Bank dan tanpa mengikutsertakan ahliwaris lainnya serta harga jual yang tidak wajar adalah Perbuatan Melawan Hukum, begitu pula Jual Beli antara Tergugat Dalam Rekonpensi – III / (**T.DR-III**) dengan Tergugat Dalam Rekonpensi - I dan II (**T.DR-I** dan **T.DR-II**), berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 245/AJB/HM/1995 /Cilincing, tanggal : 01 Mei 1995 yang dibuat di hadapan P.P.A.T **Drs. Tugiman Supangkat**, Camat Kecamatan Cilincing adalah Perbuatan Melawan Hukum;

2.5 Tergugat Dalam Rekonpensi - I, Tergugat Dalam Rekonpensi – II, dan Tergugat Dalam Rekonpensi - III / (**T.DR-1**, **T.DR-II**, dan **T.DR-III**) adalah Pembeli beritikad tidak baik;

2.6 AKTA JUAL BELI, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990, seluas \pm 280 m² yang dibuat oleh Drs. Tugiman Supangkat, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T adalah TIDAK SAH DAN BATAL.

2.7 AKTA JUAL BELI, Nomor : 245/AJB/HM/1995 /Cilincing, tanggal : 01 Mei 1995 yang dibuat oleh Drs. Tugiman Supangkat, Camat Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T adalah TIDAK SAH dan BATAL.

3. Memerintahkan (**T.DR-I**, **T.DR-II**) dan (**TDR-III**) ataupun siapa saja yang telah mendapat hak dari (**T.DR-I**, **T.DR-II**) atau (**TDR-III**) untuk meninggalkan hak penguasaan atas tanah Objek Sengketa, seluas : \pm 280 m² dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban/ikatan yang melekat di atasnya tanpa syarat, dan apabila tidak bersedia untuk mengosongkannya, maka dihukum untuk membayar denda sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) per hari terlambat menyerahkannya kepada Para Penggugat Dalam rekonpensi (**P.P.DR**);

Halaman 35 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Pihak : Turut Tergugat Dalam Rekonpensi /(T.T.DR) untuk tetap tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi - I , II, dan III / (T.DR-I , T.DR-II, dan T.DR-III) untuk membayar semua biaya perkara ini .

SUBSIDER :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat XII pihak Para Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 06 Maret 2024 dan atas replik Para Penggugat pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XII telah menanggapinya sebagaimana dalam dupliknya tertanggal 20 Maret 2024 yang uraiannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu:

1. **Bukti P/TR-1A** : Fotocopy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan: 3172046701620002 atas nama Surinih;
2. **Bukti P/TR-1B** : Fotocopy sesuai copy Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan: 3172040802920002 atas nama Herwanto;
3. **Bukti P/TR-1C** : Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Nikah Kantor Urusan Agama tertanggal 18 Desember 1987;
4. **Bukti P/TR-1D** : Fotocopy sesuai asli Kartu Keluarga No. 3172040211150012;
5. **Bukti P/TR-1E** : Fotocopy sesuai asli Kartu Keluarga No. 3172040204190001
6. **Bukti P/TR-1F** : Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 1534/JU/1992 tertanggal 27 Februari 1992;
7. **Bukti P/TR-1G** : Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Kematian Nomor: 3172-KM-27082019-0040 tertanggal 27 Agustus 2019;
8. **Bukti P/TR-1H** : Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 2 Oktober 2023;
9. **Bukti P/TR-2A** : Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 20 November 2017

Halaman 36 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr

Disclaimer

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



10. **Bukti P/TR-2B** : Fotocopy sesuai asli Surat Kelurahan Semper Timur Nomor: 55/PU.04.00 tertanggal 29 Januari 2024;
11. **Bukti P/TR-2C**: Fotocopy sesuai asli Surat Kecamatan Cilincing Nomor: e-0040/PU.04.00 tertanggal 5 Februari 2024;
12. **Bukti P/TR-3A**: Fotocopy sesuai copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh M. Syafe'i;
13. **Bukti P/TR-3B**: Fotocopy sesuai asli Akta Pembagian Harta Warisan Nomor:89/1.711.1/AHW/III/KC/1986 tertanggal 15 Maret 1986;
14. **Bukti P/TR-3C**: Fotocopy sesuai asli Akta Pembagian Harta Warisan Nomor: 91/1.711.1/AHW/III/KC/1986 tertanggal 15 Maret 1986;
15. **Bukti P/TR-3D**: Fotocopy sesuai asli Akta Pembagian Harta Warisan Nomor: 88/1.711.1/AHW/III/KC/1986 tertanggal 15 Maret 1986;
16. **Bukti P/TR-3E**: Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli tertanggal 4 Februari 1987 antara M Syafei b. Ismail dengan Sukarjono;
17. **Bukti P/TR-4A**: Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor: 151/JB/HM/IV/1990/Cilincing tertanggal 6 April 1990;
18. **Bukti P/TR-4B**: Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/V/1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995;
19. **Butki P/TR-4C**: Fotocopy sesuai asli Tanda Bukti Penyetoran dari Bank BRI tertanggal 5 Maret 2024;
20. **Butki P/TR-4D**: Fotocopy sesuai copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK
21. **Butki P/TR-4E**: Fotocopy sesuai copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK;
22. **Butki P/TR-4F**: Fotocopy sesuai copy Salinan Ketetapan/Fatwa Ahli Waris Almarhum DJANGKRIK bin Sanip Nomor: 35/C/ 1980;



23. Butki P/TR-4G: Fotocopy sesuai copy Surat Kuasa dari para ahli waris Almarhum DJANGKRIK tertanggal 17 April 1985;

24. Butki P/TR-4H: Fotocopy sesuai copy Kartu Tanda Penduduk Nomor: 09.5105.250439.0086 atas nama M. Syafei;

25. Butki P/TR-4I: Fotocopy sesuai asli Surat Kecamatan Cilincing Nomor: 1057/PU.02.02 hal penjelasan tertanggal 29 Desember 2023;

26. Butki P/TR-5 : Fotocopy sesuai printout Surat Informasi Pemberitahuan Pajak Terutang - Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dengan Nomor Objek Pajak: 317504000402701220 atas nama Wajib Pajak: Andad/PENGGUGAT I;

27. Butki P/TR-6: Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan bangunan tahun 1989 dengan Kohir Nomor: P2-05-01-06-17-0014;

28. Butki P/TR-7A: Fotocopy sesuai screenshot Surat Dinas Kehutanan Nomor: 4964/-1711.12 tertanggal 13 Juli 2018;

29. Butki P/TR-7B: Fotocopy sesuai asli Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 3698/Und-31.72-600.13/X/2018 tertanggal 19 November 2018;

30. Butki P/TR-7C: Fotocopy sesuai asli Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 3849/Und-31.72-600.13/XII/2018 perihal Undangan tertanggal 4 Desember 2018;

31. Butki P/TR-8A: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: 152/PM/U/VII/2019 tertanggal 23 Juli 2019;

32. Butki P/TR-8B: Fotocopy sesuai copy Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I Nomor: S-1959/WKN.07/KNL. 01/2019 tertanggal 16 Agustus 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. **Butki P/TR-9A** : Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: 045/PM/ U/III/2020 tertanggal 3 Maret 2020;
34. **Butki P/TR-9B** : Fotocopy sesuai asli Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: HP. 03.02/1502-31.72/ V/2020 tertanggal 13 Mei 2020;
35. **Butki P/TR-9C**: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: 134/PM/ U/VII/2020 tertanggal 10 Agustus 2020;
36. **Butki P/TR-9D**: Fotocopy sesuai asli Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: HP. 03.02/3181-31-72/ IX/2020 tertanggal 10 September 2020;
37. **Butki P/TR-9E** : Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: 151/PM/ U/IX/2020 tertanggal 30 September 2020;
38. **Butki P/TR-9F**: Fotocopy sesuai asli Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: HP. 03.02/3838-31.72/ X/2020 tertanggal 2 November 2020;
39. **Butki P/TR-10A**: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: 152/PM/ U/X/2020 tertanggal 1 Oktober 2020;
40. **Butki P/TR-10B**: Fotocopy sesuai asli Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: HP. 02.02/3446-31.72/ IX/2020 tertanggal 30 September 2020;
41. **Butki P/TR-11A**: Fotocopy sesuai copy Surat Nomor: 166/PM/ U/X/2020 tertanggal 15 Oktober 2020;
42. **Butki P/TR-11B**: Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Surat Nomor: 166/PM/U/X/2020 tertanggal 15 Oktober 2020;
43. **Butki P/TR-11C**: Fotocopy sesuai copy Surat Nomor: 167/PM/ Som/X/2020 tertanggal 20 Oktober 2020;
44. **Butki P/TR-11D**: Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Surat Nomor: 167/PM/Som/X/2020 tertanggal 20 Oktober 2020;

Halaman 39 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



45. **Butki P/TR-11E:** Fotocopy sesuai copy Surat Nomor: 174/PM/ Som/XI/2020 tertanggal 4 November 2020;

46. **Butki P/TR-11F:** Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Surat Nomor: 174/PM/Som/XI/2020 tertanggal 4 November 2020;

47. **Butki P/TR-11G:** Fotocopy sesuai copy Surat Nomor: 185/PM/Som/XI/2020 tertanggal 17 November 2020;

48. **Bukti P/TR-12:** Fotocopy sesuai printout Persyaratan Blokir dari Website Badan Pertanahan Nasional. (<https://apis.artbpn.go.id/Layanan/Informasi/Blokir>);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P/TR-1B, P/TR-3A, P/TR-4D, P/TR-4E, P/TR-4F, P/TR-4G, P/TR-4H, P/TR-5, P/TR-7A, P/TR-8B, P/TR-11A, P/TR-11C, P/TR-11E, P/TR-11G dan P/TR-12 tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat pihak Para Penggugat juga telah menghadirkan 4 (empat) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah janji/sumpah masing-masing :

1. Saksi Sujono, memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi kenal Para Penggugat karena bertetangga dan satu lingkungan;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII dan saksi tahu Turut Tergugat;
- Bahwa saksi hadir sebagai saksi karena ada permasalahan mengenai tanah yang berlokasi di Kampung Rawamalang RT 10. RW 09, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara;
- Bahwa saksi tahu letak tanahnya dan saksi pernah melihat tanahnya;
- Bahwa setahu saksi bentuk tanah saat ini di atasnya ada bangunan rumah tinggal dan rumah kontrakan;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah saat ini adalah Para Penggugat;



- Bahwa saksi tidak tahu apakah fatwa waris ditunjukkan atau tidak pada saat transaksi dari M. Syafei dengan Tergugat XIII begitupun dengan Penggugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat proses jual beli antara M. Syafei dengan Tergugat XIII;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui pada saat proses jual beli dari Tergugat XIII ke Andad namun yang saksi tahu kalau tanah tersebut sudah di beli oleh Andad dan saat ini ditinggali oleh Penggugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu prosesnya untuk akad jual beli di kantor kecamatan namun saksi hanya dengar dari Penggugat I, karena kami tinggal satu lingkungan jadi sering ketemu dan ngobrol dan kami juga sama-sama pembeli;
- Bahwa saksi pernah melihat asli SHM No. 31, ketika saksi ingin mengurus PPJB di kantor PPAT dan pada saat itu yang membawa SHM No. 31 adalah ahli warisnya yaitu M. Syafei bin Ismail;
- Bahwa saksi pernah melihat asli SHM No. 31 tapi tidak membaca semua, tapi ada fotocopy nya dari SHM No. 31 di berkas ajb saksi, SHM No. 31 atas nama Djangkrik luasnya kurang lebih 12.400m²;
- Bahwa saksi beli tanahnya dari bapak M. Syafei dan pada saat jual beli asli SHM No. 31 ditunjukkan kepada bapak camat, fatwa waris dan surat kuasa juga dilampirkan;
- Bahwa setahu saksi untuk ahli warisnya M. Syafei ada 6 orang;
- Bahwa setahu saksi M. Syafei menjual sendiri tanahnya karena ada surat kuasa yang diketahui oleh Kelurahan Cilincing;
- Bahwa lokasi tanah saksi di gang 3;
- Bahwa saksi melakukan jual beli di kantor PPAT Kecamatan Cilincing dan M. Syafei bin Ismail yang langsung melakukan jual beli dengan saksi;
- Bahwa tanah yang saksi beli adalah bagian dari SHM No. 31 atas nama Djangkrik;
- Bahwa M. Syafei bisa menjual karena merupakan ahli waris dari Djangkrik dan ada fatwa waris yang dikeluarkan Pengadilan Agama Jakarta Utara dan ada juga surat kuasa dari saudara M. Syafei;
- Bahwa saksi membeli tanah tahun 1988;
- Bahwa setahu saksi pemecahan sertifikat tidak berhasil karena Turut Tergugat menginginkan sertifikat induk dari tanah tersebut, tapi saksi dan para pembeli lainnya tidak memiliki sertifikat induk tersebut;

Halaman 41 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan TERGUGAT VI tetapi saksi mendapat informasi dari BPN (Turut Tergugat) kalau Tergugat VI datang ke Turut Tergugat untuk memblokir sertifikat nomor 31 yang atas nama Djangkrik dan informasi tersebut kami terima karena saksi serta warga sering ke kantor BPN (Turut Tergugat) untuk menagih janji kapan sertifikat ini diterbitkan;
- Bahwa saksi dari awal membeli tanah tersebut kemudian saksi bangun rumah dan sampai saat ini tidak ada orang yang datang kesana untuk mengutip ataupun minta uang dan semuanya aman-aman saja;
- Bahwa pada saat jual beli di kantor camat, saksi bertanya kapan akan dilakukan penerbitan sertifikat dan kapan dipecah sertifikatnya, kemudian pemegang sertifikat menjawab tunggu semua tanah terjual, AJB sudah diterbitkan barulah diajukan proses pemecahan secara kolektif agar biayanya murah. Padahal tanah sudah terjual semua, akan tetapi setelah itu pemegang sertifikat meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak mengetahui meninggalnya M. Syafei karena berbeda kelurahan karena saksi tinggal di Kelurahan Cilincing sedangkan M. Syafei tinggal di Kelurahan Semper Timur;
- Bahwa setahu saksi kalau Penggugat I juga sudah memiliki AJB;
- Bahwa setahu saksi tidak ada ahli waris yang keberatan terhadap tanah milik saksi;
- Bahwa saksi mengetahui batas – batas tanah tersebut:
 - Sebelah Utara tanah milik Handy Kristian;
 - Sebelah Timur ada jalan dan ada kali;
 - Sebelah Selatan tanah milik H. Abdul Rahman;
 - Sebelah Barat tanah milik Nuraini dahulunya Mujikan;
- Bahwa setahu saksi kalau Turut Tergugat pernah mengupayakan proses mediasi dari panggilan pertama hingga panggilan ketiga tetapi tidak diindahkan oleh yang bersangkutan;
- Bahwa setahu saksi SHM No. 31 telah berubah menjadi sertifikat No. 3679 karena ada pemekaran wilayah dahulu SHM No. 31 masuk wilayah Kecamatan Koja dan setelah menjadi Kecamatan Cilincing sertifikat SHM No. 31 berubah menjadi No. 3679;
- Bahwa setahu saksi karena adanya permasalahan pengurusan sertifikat oleh warga ini telah viral kemana-mana sehingga BPN (Turut Tergugat) khawatir untuk menerbitkan sertifikat kemudian ada

Halaman 42 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr

Disclaimer

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



ahli waris yaitu Tergugat VI datang ke BPN (Turut Tergugat) untuk memblokir sertifikat tersebut;

- Bahwa saksi adalah pembeli dan sekaligus juga sebagai penggugat dalam perkara lain dengan nomor perkara 694;

2. Saksi H.T Sunardi, memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II karena Penggugat II adalah anak dari Penggugat I namun saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat;

- Bahwa saksi kenal Para Penggugat karena saksi tinggal dalam satu lingkungan saksi;

- Bahwa saksi hanya kenal dengan Tergugat VI namun saksi tidak ada hubungan dengan Tergugat VI dan saksi tahu dengan Turut Tergugat (BPN);

- Bahwa setahu saksi kalau Sdr. Aris (Tergugat VI) pada saat pengurusan sertifikat di kantor BPN (Turut Tergugat) namun Sdr. Aris (Tergugat VI) melakukan blokir sertifikat;

- Bahwa saksi hadir sebagai saksi karena ada permasalahan mengenai tanah yang berlokasi di kampung Rawamalang RT 10 RW 09, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara;

- Bahwa setahu saksi bentuk tanah saat ini, di atasnya ada bangunan rumah tinggal dan rumah kontrakan;

- Bahwa saksi mengetahui kalau Andad membeli tanah dari Tergugat XIII sedangkan Tergugat XIII membeli tanah dari ahli waris berdasarkan surat kuasa dari M. Syafei bersaudara di kantor Kecamatan Cilincing;

- Bahwa setahu saksi ahli warisnya Djangkrik adalah M. Syafei bin Ismail dan sertifikat atas nama Djangkrik, dan saat ini Djangkrik sudah meninggal;

- Bahwa saksi tidak kenal Djangkrik;

- Bahwa M. Syafei menjual tanah dari sertifikat hak milik nomor 31 berdasarkan fatwa waris Pengadilan Agama Jakarta Utara;

- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada fatwa waris ditunjukkan atau tidak

pada saat transaksi dari M. Syafei dengan Sri Harni begitupun dengan ibu surinih;

- Bahwa saksi kenal dengan M. Syafei;

Halaman 43 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- Bahwa saksi tidak tahu pada saat proses jual beli antara M. Syafei dengan Tergugat XIII;
- Bahwa saksi saksi tidak tahu proses jual beli dari Sri Harni ke Andad namun yang saksi ketahui tanah itu sudah di beli oleh Andad;
- Bahwa saksi tidak tahu prosesnya mengenai akad jual beli di kantor Kecamatan namun saksi hanya dengar dari Penggugat I;
- Bahwa saksi belum pernah melihat asli SHM No. 31;
- Bahwa saksi tahu dari lampiran berkas kalau luas tanah Para Penggugat adalah seluas 280m2 dan tanah Para Penggugat adalah bagian tanah dari SHM No. 31 yang luasnya 12.452m2;
- Bahwa setahu saksi kalau tanah seluas 12.452m2 tersebut telah habis dijual semua kepada warga;
- Bahwa saksi beli tanahnya dari M. Syafei dan pada saat jual beli asli SHM No. 31 ditujukan kepada pak Camat dan fatwa waris dan surat kuasa juga dilampirkan;
- Bahwa setahu saksi untuk ahli waris dari M. Syafei ada 6 orang;
- Bahwa setahu saksi kalau M. Syafei menjual sendiri tanahnya karena ada surat kuasa yang diketahui oleh Kelurahan Cilincing;
- Bahwa lokasi tanah saksi terletak di gang 3;
- Bahwa proses jual beli antara saksi dengan Andad tidak bersamaan karena Andad melakukan jual beli pada tahun 1995 sedangkan saksi melakukan jual beli pada tahun 1988;
- Bahwa saksi tidak kenal Tergugat XIII namun saksi tahu proses jual beli antara Tergugat XIII dengan M. Syafei karena pada saat pak RT dan tim mengumpulkan berkas dan data-data jual beli untuk pengurusan pemecahan sertifikat;
- Bahwa setahu saksi pemecahan sertifikat tidak berhasil;
- Bahwa setahu saksi Gugatan ini intinya untuk melakukan pemecahan sertifikat;
- Bahwa dari awal saksi beli tanah tersebut kemudian saksi bangun rumah dan sampai saat ini tidak ada orang yang datang kesana untuk mengutip ataupun minta uang dan semuanya aman-aman saja dan tidak ada ahli waris yang keberatan;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu:
 - Sebelah Utara tanah milik handy Christian;
 - Sebelah Timur ada jalan dan ada kali;
 - Sebelah Selatan tanah milik H. Abdul Rahman;

Halaman 44 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- Sebelah Barat tanah milik Nurhaini dahulunya bapak Mujikan;
 - Bahwa setahu saksi tanah tersebut masih kosong pada saat Tergugat XIII membeli tanah dari M Syafei;
 - Bahwa setahu saksi posisi tanah juga masih kosong pada saat jual beli antara Tergugat XIII dan Penggugat I;
 - Bahwa setahu saksi bangunan tempat tinggal dan kontrakan mulai dibangun setelah ibu surinih membeli tanah dari Tergugat XIII;
 - Bahwa setahu saksi untuk nilai jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat XIII adalah Rp2.500.000;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengenai nilai jual beli antara Tergugat XIII dengan M. Syafei;
 - Bahwa setahu saksi dari awal membeli tanah tersebut kemudian dibangun, tidak ada orang yang keberatan baik Para Tergugat maupun orang lain;
 - Bahwa setahu saksi setelah upaya dari Turut Tergugat gagal untuk melakukan mediasi maka kuasa hukum dari warga juga melakukan upaya membuat somasi kepada para ahli waris dan dari somasi I hingga somasi ke III juga tidak dihiraukan dan tidak ditanggapi;
 - Bahwa kalau secara pribadi saksi belum pernah membicarakan masalah ini kepada Para Tergugat, tetapi ada salah satu warga yang memberitahukan dan berbicara kepada Tergugat VI perihal masalah ini, kemudian Tergugat VI menyampaikan akan membicarakan dengan saudara-saudaranya terkait somasi dari kuasa hukum warga namun sampai dengan sebelum gugatan ini diajukan Para Tergugat tidak ada yang menanggapi;
 - Bahwa setahu saksi M. Syafei adalah salah satu ahli waris Djangkrik, dan surat kuasa M. Syafei adalah surat kuasa ahli waris Djangkrik;
 - Bahwa setahu saksi SHM No. 31 telah berubah menjadi sertifikat nomor 3679 karena ada pemekaran wilayah yang dahulu SHM No. 31 masuk wilayah Kecamatan Koja dan setelah menjadi Kecamatan Cilincing sertifikat SHM No. 31 berubah menjadi 3679;
3. Saksi Tarsalim, memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Tergugat II dan Tergugat VI;
 - Bahwa saksi mengetahui tempat tinggal Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi permasalahan dimulai sejak Andad melakukan pembelian tanah dari Tergugat XIII dan ingin melakukan pemecahan sertifikat yang sampai saat ini belum dilakukan pemecahan;
- Bahwa setahu saksi kalau Tergugat XIII membeli tanah tersebut dari M. Syafei yang merupakan ahli waris dari Djangkrik;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut merupakan milik Djangkrik;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Djangkrik karena orang tua saksi merupakan salah satu pembeli tanah dari M. Syafei;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut terletak di gang mushola;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah tersebut terdapat bangunan rumah tinggal dan kontrakan dan Penggugat I tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi batas dari tanah tersebut adalah:
 - Sebelah Utara tanah milik Handy Christian;
 - Sebelah Barat tanah milik Nur Aini;
 - Sebelah Selatan tanah milik Ar Rahman;
 - Sebelah Timur jalan atau kali;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah tersebut adalah Para Penggugat;
- Bahwa saksi tanah yang dibeli oleh orang tua saksi belum dilakukan pemecahan sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli yang dilakukan antara Andad dan Tergugat XIII serta M. Syafei;
- Bahwa saksi mengenal M. Syafei karena sering bertamu kerumah orang tua saksi yang dahulunya selaku Ketua RW pertama di lokasi tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui kalau ayah saksi membeli tanah tersebut pada tahun 1988;
- Bahwa setahu saksi transaksi jual beli dilakukan di Kecamatan Cilincing dengan dokumen berupa AJB;
- Bahwa setahu saksi yang membuat AJB tersebut adalah Camat Cilincing;
- Bahwa Camat Cilincing pada tahun 1988 saat itu adalah Bapak Tugiman Supangkat;
- Bahwa menurut keterangan orang tua saksi, M. Syafei hadir dan menunjukkan Sertifikat Asli Nomor 31 pada saat transaksi jual beli;
- Bahwa transaksi jual beli dilaksanakan dihadapan saksi-saksi yaitu Camat, Lurah, Penjual dan Pembeli;

Halaman 46 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



- Bahwa setahu saksi harga tanah yang dibeli Andad dari Tergugat XIII adalah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa setahu saksi pada saat dibeli tanah tersebut langsung dilakukan pembangunan;
 - Bahwa saksi mengenal Herwanto yaitu anak dari Penggugat;
 - Bahwa setelah dilakukan pembangunan pada tanah tersebut tidak ada yang menguasai tanah tersebut selain Penggugat dan di atasnya ada bangunan kontrakan;
 - Bahwa luas tanah yang dibeli Andad dari Tergugat XIII masih tetap sama yaitu seluas 280 m²;
 - Bahwa sejak Penggugat menguasai tanah tersebut sampai dengan sekarang tidak ada pihak lain maupun ahli waris yang merasa keberatan;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui saat transaksi jual beli di Kecamatan, hanya mendengar saja;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui pihak warga yang menanyakan langsung kepada Para Tergugat mengenai permasalahan tanah ini;
4. Saksi Gondo Haristo, memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Tergugat VI;
 - Bahwa saksi mengetahui dari awal Penggugat I membeli tanah tersebut dan ingin meningkatkan status tanah dari AJB menjadi Sertifikat;
 - Bahwa saksi mengetahui tempat tinggal Penggugat I;
 - Bahwa setahu saksi kalau Andad membeli tanah tersebut dari Tergugat XIII dan Tergugat XIII membeli tanah tersebut dari M. Syafei;
 - Bahwa setahu saksi kalau M. Syafei adalah ahli waris dari pemilik sertifikat yaitu Djangkrik;
 - Bahwa setahu saksi kalau M. Syafei menjual tanah tersebut dengan surat kuasa dari para ahli waris dari Djangkrik;
 - Bahwa setahu saksi nomor sertifikat milik Djangkrik adalah 31 namun sekarang telah berubah;
 - Bahwa setahu saksi luas tanah Djangkrik seluruhnya adalah 12.400 M² dan luas tanah Para Penggugat adalah 280M²;
 - Bahwa setahu saksi tanah Para Penggugat adalah sebagian dari seluruh tanah milik Djangkrik dan sisa dari tanah tersebut juga telah dijual oleh M. Syafei kepada warga lain;
 - Bahwa Ibu saksi juga melakukan jual beli tanah tersebut dari M. Syafei;

Halaman 47 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



- Bahwa Ibu saksi telah menguasai tanah namun belum dapat melakukan pemecahan sertifikat karena pada saat itu tidak mengetahui keberadaan sertifikat tersebut;
- Bahwa setahu saksi sertifikat Nomor 31 berubah menjadi sertifikat Nomor 3679 atas nama Djangkrik karena adanya pemekaran wilayah yang awalnya merupakan Kecamatan Koja dahulu Kelurahan Cilincing dan sekarang menjadi Kecamatan Cilincing;
- Bahwa setahu saksi pemekaran wilayah tersebut terjadi sudah lama;
- Bahwa Ibu saksi membeli tanah dari M. Syafei pada tahun 1988;
- Bahwa pada saat ibu saksi membeli tanah tersebut merupakan Kecamatan Cilincing namun belum terjadi pemekaran wilayah;
- Bahwa saksi membantu warga untuk mengurus pemecahan sertifikat tersebut di Turut Tergugat Jakarta Utara;
- Bahwa saksi yang mengurus 124 data tanah warga yang berbentuk AJB sebanyak 60% dan sisanya segel yang diketahui oleh Kelurahan Cilincing dan kwitansi dari M. Syafei;
- Bahwa setahu saksi kalau 60% warga yang memiliki AJB melakukan jual beli dengan M. Syafei dan ada juga yang membeli dari ahli waris lainnya dengan bentuk berupa APHW;
- Bahwa semua AJB tersebut dibuat di PPAT Kecamatan Cilincing dan saksi mengetahui karena memeriksa dokumen-dokumen tersebut;
- Bahwa saksi pernah melakukan kunjungan ke Kecamatan Cilincing pada tahun 2020 atas arahan dari Turut Tergugat untuk melakukan pengecekan verifikasi keabsahan atas AJB;
- Bahwa saat melakukan verifikasi ke kantor kecamatan, ada tim kecamatan kasi pemerintahan, masalah arsip pertanahan dengan kuasa hukum warga dan ternyata arsip tercatat di Kecamatan;
- Bahwa AJB Surinih masih tercatat di Kecamatan Cilincing, dan data masih lengkap dan hal ini diketahui oleh orang Turut Tergugat;
- Bahwa proses permohonan pemecahan sertifikat oleh warga telah berlangsung sejak tahun 2018;
- Bahwa sampai dengan saat ini tidak ada kejelasan dari Turut Tergugat atas proses pemecahan sertifikat karena sertifikat asli tidak dapat dihadirkan;
- Bahwa setahu saksi Turut Tergugat menunda permohonan pemecahan sertifikat karena menurut keterangan dari Turut Tergugat

Halaman 48 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



telah dilakukan pemblokiran oleh Tergugat VI atas Sertifikat Nomor 31 yang sudah berubah menjadi sertifikat nomor 3679;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut warga mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- Bahwa menurut keterangan dari Turut Tergugat bahwa pada saat Tergugat VI mengajukan pemblokiran membawa sertifikat asli sebagai syarat pemblokiran;
- Bahwa alasan Tergugat VI melakukan pemblokiran karena mengetahui para warga hendak melakukan pemecahan tanah;
- Bahwa selama ini saksi dan para warga lainnya mencari tahu keberadaan sertifikat nomor 31;
- Bahwa pada tahun 2020 Turut Tergugat mengundang para Tergugat dan para warga untuk melakukan mediasi di kantor Turut Tergugat namun Para Tergugat tidak hadir;
- Bahwa para warga dengan kuasa hukum mengundang Tergugat VI namun tetap tidak hadir kemudian memberikan somasi tetapi tetap tidak hadir;
- Bahwa saksi sendiri yang mengantarkan somasi bersama perwakilan warga dan Tergugat VI menyampaikan nanti kami musyawarahkan dahulu namun tidak ada kelanjutan;
- Bahwa saat somasi ke II jawaban dari Tergugat VI sama yaitu masih mau dimusyawarahkan kembali;
- Bahwa setahu saksi hanya ada 2 RT yaitu RT 09 dan RT 10 yang merupakan lokasi yang sama di atas sertifikat nomor 31, RW 09, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Provinsi DKI Jakarta;
- Bahwa mertua saksi adalah pembeli tanah di atas sertifikat nomor 31;
- Bahwa saksi masih bersekolah dasar;
- Bahwa saksi mengetahui ada transaksi jual beli didasarkan pada data;
- Bahwa setahu saksi tidak ada permasalahan selama ini dan pada intinya warga ingin memecahkan sertifikat tersebut namun tidak pernah diketahui keberadaan sertifikat nomor 31 dan sekitar tahun 2020 datang tim citata ingin mengukur tanah warga tanpa seizin RT dan RW sehingga setelah ditelusuri melalui perwakilan warga di DPRD yang terjun langsung menemui dinas pertamanan dan ternyata diketahui ahli waris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menawarkan sertifikat tersebut pada dinas pertamanan dan saksi bersama warga lainnya melakukan pengurusan ke Turut Tergugat;

- Bahwa setahu saksi harga tanah penggugat adalah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), tetapi saksi sudah lupa harganya mengenai jual beli antara Tergugat XIII dengan M. Syafei;
- Bahwa setahu saksi ada di data AJB tetapi saksi lupa harganya;
- Bahwa dari surat kuasa dan fatwa waris terdapat 6 ahli waris Djangkrik yaitu Junaedah, Syafei, Timan, Maryana, Mariah merupakan saudara karena bin Ismail semua;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Para Tergugat tidak hadir saat mediasi dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti dan saksi yang diajukan oleh para Penggugat pihak para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya pihak para Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, masing-masing :

- 1. Bukti T-1 s/d T-XII-01 :** Fotocopy sesuai asli Surat Ketetapan/Fatwa Waris Almarhum Djangkrik Bin Sanip Dari Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor: 35/C1980, tanggal 7 Juni 1980;
- 2. Bukti T-2 s/d T-XII-02 :** Fotocopy sesuai copy Surat Kuasa dibawah tangan;
- 3. Bukti T-3 s/d T-XII03 :** Fotocopy sesuai copy Surat dari Bank Mandiri No. ATR.RCR/SMCR.JKT1.61969/2017 yang ditujukan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I, tanggal 21 Desember 2017;
- 4. Bukti T-1 s/d T-XII-04 :** Fotocopy sesuai copy Sertipikat Hak Milik 3679/Cilincing, nama Pemegang Hak DJANGKRIK, tanggal 14-2-1974, Gambar Situasi No.: 19/46/1972, tanggal 30-6-1972;

Halaman 50 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti Bukti T-2 s/d T-XII-02, Bukti T-2 s/d T-XII-03 dan Bukti T-2 s/d T-XII-04 tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat pihak para Tergugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah janji/sumpah masing-masing :

1. Saksi Munawar, memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai buruh harian lepas;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III dan Tergugat VI namun saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII dan Tergugat XIII;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga antara para Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi yang dipermasalahkan antara para Penggugat dengan para Tergugat adalah masalah tanah yang berada di kampung Rawamalang;
- Bahwa saksi baru mengetahui permasalahan tersebut sejak adanya gugatan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui letak tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah pemukiman warga;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut luasnya sekitar 12.000 M2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah para Penggugat;
- Bahwa saksi hanya mengetahui tanah para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi dari data yang ada kalau tanah tersebut atas nama Djangkrik;
- Bahwa saksi tidak mengenal Djangkrik;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah dari data fotocopy SHM No. 31;
- Bahwa setahu saksi fotocopy SHM No. 31 terletak di kampung Rawamalang;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2008 ada yang meminta untuk menelusuri sertifikat atas nama Djangkrik untuk dicarikan yaitu staf kecamatan yaitu Bapak Banjir namun sertifikat tersebut tidak ditemukan;
- Bahwa setahu saksi saat itu tanah sudah menjadi perkampungan;
- Bahwa saksi tidak bertempat tinggal di kampung rawamalang melainkan di kebon baru jadi berbeda kelurahan;

Halaman 51 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



- Bahwa saksi diminta untuk menelusuri sertifikat karena kenal sehingga dianggap dapat membantu menelusuri sertifikat ke KPKNL karena diperkirakan keberadaan sertifikat terdapat di KPKNL namun sertifikat tidak ditemukan di KPKNL;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui jika tanah tersebut sudah dibangun menjadi kampung;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Djangkrik mendapatkan tanah tersebut;
 - Bahwa Djangkrik telah meninggal dunia;
 - Bahwa Djangkrik mempunyai anak dan istri;
 - Bahwa Tergugat III dan Tergugat VI merupakan cucu dari Djangkrik;
 - Bahwa M. Syafei merupakan anak dari Djangkrik;
 - Bahwa M. Syafei merupakan bapak dari Tergugat III;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui Ismail;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui M Syafei merupakan kakek dari Tergugat III;
 - Bahwa setahu saksi fotocopy dari sertifikat sudah tidak ada;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui telah terjadi jual beli pada saat saksi diminta untuk menelusuri sertifikat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa saksi diminta untuk menelusuri sertifikat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah Djangkrik telah dilakukan pembagian waris atau belum;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan sertifikat sekarang ada dimana;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berasal dari mana tanah yang diperoleh warga di pemukiman tersebut.
2. Saksi Naming, memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi bertempat tinggal di kampung Rawamalang RT.8/RW. 10 Semper Timur, Cilincing Jakarta Utara;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai buruh harian lepas;
 - Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat I dan Penggugat II;
 - Bahwa saksi mengenal Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII namun saksi tidak mengenal Tergugat I dan Tergugat XIII;

Halaman 52 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



- Bahwa saksi mengetahui Turut Tergugat;
- Bahwa saksi selaku ketua RT 08 kenal Para Tergugat karena merupakan warga saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Para Tergugat yaitu M. Syafei;
- Bahwa ayah dari M. Syafei adalah Ismail;
- Bahwa ayah dari Ismail adalah Djangkrik;
- Bahwa Djangkrik memiliki 1 orang anak yaitu Ismail;
- Bahwa Ismail memiliki 2 orang anak yaitu M. Syafei dan Jubaedah;
- Bahwa M. Syafei memiliki 8 orang anak;
- Bahwa Djangkrik, Ismail, M. Syafei telah meninggal dunia;
- Bahwa M. Syafei memiliki harta berupa tanah yang ditempati Para Tergugat saat ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah M. Syafei;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Ismail mempunyai harta berupa tanah;
- Bahwa setahu saksi kalau Djangkrik mempunyai tanah yang saat ini sedang dipermasalahkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah Djangkrik sudah diwariskan atau belum kepada Ismail;
- Bahwa M. Syafei mewariskan tanah yang saat ini ditempati oleh Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah Djangkrik sudah dilakukan pembagian waris;
- Bahwa Ismail memiliki dua isteri yaitu Haikin dan Tinun;
- Bahwa Haikin adalah istri pertama dari Ismail dan dari pernikahannya mempunyai dua orang anak yaitu M. Syafei dan Junaedah;
- Bahwa Tinun adalah istri kedua dari Ismail dan dari pernikahannya mempunyai tiga orang anak yaitu Mariah, Timan, dan Maryana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui posisi tanah yang disengketakan dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal sertifikat nomor 31;
- Bahwa saksi tinggal berhadapan dengan rumah Tergugat III dan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi tanah objek sengketa;

Halaman 53 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 03 Mei 2024 Hasil pemeriksaan setempat mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat maupun para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing masing tertanggal 10 Juli 2024 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Para Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi yang termuat dalam Surat Jawabannya yang dipertegas lagi dalam dupliknya yang pada pokoknya adalah :

A. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** adalah "kurang pihak", karena masih ada ahliwaris lain yang tidak diikutsertakan menjadi **Tergugat**, yaitu :

1. Ahliwaris TIMAN bin ISMAIL bin DJANGKRIK,
2. Ahliwaris ZUBAEDAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK,
3. Ahliwaris MARIYAH binti ISMAIL bin DJANGKRIK,
4. AhliWaris MARYANA binti ISMAIL bin DJANGKRIK,

berdasarkan Ketetapan/Fatwa Ahliwaris almarhum DJANGKRIK bin SANIP Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 35/c/1980.

B. GUGATAN TIDAK JELAS/ KABUR

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

Halaman 54 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr

Disclaimer

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



bersedia menyerahkan Sertipikat Tanah kepada **Para Penggugat** untuk bisa dilakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat terkait dengan jual beli hak milik atas tanah, Objek Sengketa, seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$, antara **SRI HARNI / Tergugat- XIII, selaku Pembeli** dan **almarhum MUHAMAD SYAFE'I selaku Penjual**, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990 Aktanya dikatakannya dibuat di hadapan **Drs. Tugiman Supangkat**, Camat, Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, dan kemudian **Tergugat-XIII** menjual kepada **Para Penggugat** dengan Akta Jual Beli Nomor : 245/JB/HM/1995, tanggal 1 Mei 1995 Aktanya dikatakannya dibuat di hadapan **Drs. Tugiman Supangkat**, Camat, Kecamatan Cilincing selaku P.P.A.T, namun di lain pihak dikatakan bahwa **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** telah melakukan **wanprestasi**, karena **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** telah menahan sertipikat tanah, No. 3679/Cilincing, atas nama : DJANGKRIK dan tidak bersedia menyerahkannya kepada **Para Penggugat** untuk bisa dilakukan pendaftaran dan pemecahan sertipikat tanah untuk memperoleh sertipikat tanah atas nama Pembeli, karena **Para Penggugat** merasa telah membeli hak atas tanah sebagian dari SHM, No. 3679, yaitu seluas : $\pm 280 \text{ m}^2$, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990, namun tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke TURUT TERGUGAT; Jadi, ketidakjelasan gugatan **Para Penggugat** adalah di satu pihak, **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** dikatakan telah melakukan **perbuatan melawan hukum**, sedangkan di lain pihak, **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** dikatakan telah melakukan **wanprestasi**. Padahal, antara **perbuatan melawan hukum** dengan **wanprestasi** adalah suatu perbuatan hukum yang jauh berbeda artinya, in casu; perbuatan melawan hukum itu awalnya tidak pernah diperjanjikan sebelumnya alias antara para pihak tidak pernah mengadakan perjanjian, sedangkan wanprestasi itu terjadi karena diperjanjikan sebelumnya; Bahwa gugatan **Para Penggugat** adalah tidak jelas / kabur, karena yang didalilkan dalam posita gugatan adalah mengenai **wanprestasi** yang dilakukan **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** yang tidak mau menyerahkan SHM, No. 3679 kepada **Para Penggugat** untuk melakukan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah kepada TURUT TERGUGAT, sedangkan dalam petitum adalah mengenai **perbuatan melawan hukum** yang



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

2. Bahwa Akta Jual Beli, Nomor : 151/JB/HM/1990/Cilincing, tanggal : 06 April 1990, seluas \pm 280 m² ini sudah kehilangan kekuatan hukum mengikatnya, baik mengikat terhadap para pihak yang membuatnya (Pembeli dan Penjual) maupun terhadap pihak ketiga, karena oleh P.P.A.T yang membuat Akta Jual Belin tersebut Akta Jual Belinya tidak pernah dikirimkan ke TURUT TERGUGAT dalam waktu 7 (tujuh) hari, terhitung sejak dibuat dan ditandatanganinya oleh para pihak, begitupula Akta Jual Beli Nomor : 245/JB/HM/1995, tanggal 1 Mei 1995.

C. SALAH SASARAN / SALAH SUBYEK .

1. Bahwa gugatan **Para Penggugat** terhadap **Para Tergugat/(T-I s/d T.XII)** adalah salah sasaran, karena tidak ada hubungannya dengan Para Tergugat selaku Ahli Waris Safei bin Ismail sebab Safei bin Ismail tidak pernah melakukan jual beli dengan **Para Penggugat**:

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

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, pihak Para Penggugat tertuang Repliknya telah menolak alasan eksepsi dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari mengenai maksud dan tujuan eksepsi dari pihak Para Tergugat serta tanggapan eksepsi dari pihak Para Penggugat, maka dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 136 HIR., Majelis berpendapat bahwa eksepsi – eksepsi yang telah diajukan oleh pihak Para Tergugat, tidak akan dipertimbangkan secara tersendiri, tetapi akan



dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi tersebut mengenai masalah kewenangan mengadili (Kompetensi).

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum memasuki dan mempertimbangkan pokok perkara, maka Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang alasan – alasan eksepsi dari pihak Para Tergugat angka ke-1, yang pada pokoknya menyatakan Gugatan *aquo* adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena masih ada ahliwaris lain yang tidak diikutsertakan menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi pihak Tergugat dalam hal ini, sedikit banyak sependapat dengan Kuasa Para Penggugat dalam Repliknya yang menyatakan dasar Para Penggugat menentukan pihak-pihak Tergugat yang merupakan ahli waris Alm. Djangkrik bin Sanip yang diketahui keberadaannya oleh Para Penggugat bersumber dari Surat Pernyataan Waris tertanggal 20 November 2017 yang dibuat oleh ahli waris Alm. Djangkrik bin Sanip yang diketahui oleh Lurah Semper Timur dan Camat Cilincing dimana dalam Surat Pernyataan itu tidak menyebutkan ada ahli waris lainnya, di samping itu Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa saja yang akan digugat dalam gugatannya dengan alasan tidak diketahui secara pasti ahli waris maupun alasan lainnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dalam Yurisprudensi MARI Nomor 1218 K/Pdt/1983 yang kaidah hukumnya menentukan tidak mengharuskan semua ahli waris ditarik sebagai tergugat, sehingga tidak berakibat gugatan cacat *plurium litis consortium*, oleh karena itu alasan eksepsi dari Tergugat dinilai tidak berdasar hukum, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk eksepsi dari Para Tergugat huruf B yang pada pokoknya menyatakan tentang GUGATAN TIDAK JELAS/ KABUR, jika dibaca dan disimak dengan seksama atas surat gugatan Para Penggugat dan alasan-alasan eksepsi dari pihak Tergugat, maka jelas terlihat bahwa gugatan Para Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat dan tidak ada satupun dalil gugatan yang menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, dan lebih lanjut untuk uraian alasan-alasan eksepsi dari pihak Tergugat dalam hal ini terlihat jelas telah memasuki materi pokok perkara yang masih perlu pembuktian, sehingga bersifat tidak eksepsional lagi, oleh karenanya eksepsi tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang alasan eksepsi huruf C. SALAH SASARAN / SALAH SUBYEK yang menyatakan dalam Posita No. 4

Halaman 57 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



silsilah asal usul **Para Tergugat/(T-I s/d T -XII)** selaku ahliwaris yang diuraikan oleh **Para Penggugat** adalah salah sasaran atau salah subyek. karena **Para Tergugat/(T-I s/d T-XII)** disebut sebagai **BUYUT** dari almarhum **DJANGKRIK**, sedangkan faktanya yang benar bahwa **Para Tergugat/(T-I s/d T -XII)** adalah **CICIT** dari almarhum **DJANGKRIK**, bukan **BUYUT** dari almarhum **DJANGKRIK**, dipertimbangkan bahwa sependapat dengan Kuasa Para Penggugat, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia istilah-istilah dalam suatu keturunan sebuah keluarga buyut diartikan sebagai anak dari cucu, jadi posisi buyut adalah sama dengan cicit, selanjutnya dalam silsilah keluarga menurut adat Jawa untuk menyebut garis keluarga ke atas, bapaknya dari kakek akan disebut dengan istilah Mbah Buyut, sedang untuk anaknya cucu(putu) disebut dengan istilah buyut yang dalam bahasa Indonesia disebut dengan istilah cicit, oleh karena itu berdasarkan pertimbangan tersebut, alasan eksepsi pihak Tergugat tentang hal ini dinilai tidak beralasan hukum, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah dipertimbangkan di atas, ternyata semua eksepsi dari pihak Para Tergugat dinilai tidak berdasar hukum oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah:

1. Bahwa pada tanggal 1 Mei 1995, Andad dan Penggugat I selaku pembeli telah melakukan jual beli dengan Tergugat XIII berupa sebidang tanah seluas $\pm 280 \text{ m}^2$ (dua ratus delapan puluh meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995 senilai Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dibuat dihadapan Drs. H. Tugiman Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
2. Bahwa sebidang tanah yang telah dibeli Andad dan Penggugat I dari Tergugat XIII berasal dari jual beli antara Tergugat XIII dengan Muhamad Syapei bin Ismail yang bertindak sebagai ahli waris dan kuasa Para Ahli Waris Alm. DJANGKRIK bin Sanip sesuai Surat Kuasa tertanggal 17 April 1985, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 151/JB/HM/1990/Cilincing tertanggal 6 April 1990 yang dibuat dihadapan Drs. Tugiman Supangkat

Halaman 58 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Bahwa saat gugatan ini diajukan, Andad telah meninggal dunia, sehingga kedudukan Penggugat I dan Penggugat II (selanjutnya disebut "Para Penggugat") dalam gugatan ini adalah sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Andad dan sekaligus pemegang hak atas kepemilikan tanah yang telah dibeli oleh Alm. Andad. Adapun masing-masing kedudukan Para Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 02 Oktober 2023

4. Bahwa ditariknya Tergugat I sampai dengan Tergugat XII (selanjutnya disebut "Para Tergugat") dalam Gugatan ini disebabkan karena Muhammad Syafe'i telah meninggal dunia, sehingga kedudukan Para Tergugat dalam gugatan ini merupakan ahli waris dari Alm. DJANGKRIK berdasarkan Surat Pernyataan Waris yang ditandatangani oleh Para Ahli Waris tertanggal 20 November 2017 dengan status ahli waris

5. Bahwa setelah Tergugat XIII membeli objek tanah dari Alm. Muhamad Syapei bin Ismail, Tergugat XIII sebagai pemegang hak telah menguasai fisik tanah dan mendirikan bangunan di atas objek tanah tersebut. Kemudian penguasaan fisik tanah dan bangunan tersebut diteruskan oleh Alm. Andad dan Penggugat I semenjak Alm. Andad dan Penggugat I membeli tanah tersebut dari Tergugat XIII. Sedangkan semenjak Alm. Andad meninggal dunia pada tahun 2015, objek tanah dan bangunan yang berada di atasnya dikuasai oleh Para Penggugat sampai dengan saat ini.

6. Bahwa kewajiban Tergugat XIII untuk melakukan pendaftaran tanah atas objek tanah yang telah dibeli dari Alm. Muhamad Syapei bin Ismail serta kewajiban Alm. Andad dan Penggugat I untuk melakukan pendaftaran tanah atas objek tanah yang telah dibeli dari Tergugat XIII melalui mekanisme pemecahan sertifikat kepada Kantor Agraria Jakarta Utara pada saat itu belum dapat dilakukan, oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing yang asli belum diserahkan Alm. Muhamad Syapei bin Ismail kepada Tergugat XIII, oleh karenanya Tergugat XIII juga tidak dapat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Alm. Andad dan Penggugat I. Adapun alasan Alm. Muhamad Syapei bin Ismail menahan sertifikat tersebut diserahkan kepada Tergugat XIII karena masih menunggu keseluruhan tanah di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing) terjual seluruhnya agar mempermudah administrasi dan meringankan biaya pendaftaran proses balik nama terhadap bidang-bidang tanah yang telah dijual dan dialihkan kepada Para Pembeli;

Halaman 59 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



7. Bahkan sampai dengan Gugatan ini diajukan, Para Penggugat tetap tidak pernah mendapatkan kejelasan tentang keberadaan penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing) yang akan digunakan Para Penggugat untuk melakukan pendaftaran tanah atas nama Para Penggugat;

8. Bahwa akibat ketidakpastian yang dialami Para Penggugat tersebut di atas, Para Penggugat melakukan serangkaian tindakan untuk mencari informasi tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK). Adapun fakta-fakta yang terungkap dalam proses ini adalah sebagai berikut:

- Pada tahun 2018 ditemukan fakta bahwa sebidang tanah di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) ditawarkan oleh oknum yang mengaku sebagai pemilik tanah kepada Dinas Kehutanan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang pada akhirnya tidak ditindaklanjuti oleh karena adanya permasalahan kepemilikan tanah yang ditawarkan tersebut;

- Para Penggugat beserta Para Pembeli sebidang tanah lainnya di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) telah membuat pengaduan dan mengajukan permohonan mediasi kepada Turut Tergugat sehubungan dengan permasalahan kepemilikan dan keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), namun mediasi tersebut tidak dapat terlaksana oleh karena tidak hadirnya Tergugat I sampai dengan Tergugat XII maupun pihak yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), meskipun Turut Tergugat telah melakukan tindakan pelaksanaan pemeriksaan data fisik dan menemukan fakta bahwa secara fisik, bidang tanah dihuni oleh Pengadu berupa hunian tempat tinggal dan sarana pendukung lainnya berdasarkan bukti kepemilikan tanah berupa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Camat Cilincing;

9. Bahwa setelah mediasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak tercapai kesepakatan, maka untuk menjamin kepastian hukum atas pendaftaran hak kepemilikan objek tanah dalam perkara *a quo*, Para Penggugat beserta

Halaman 60 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pembeli lainnya telah mengajukan permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Turut Tergugat berdasarkan surat Nomor: 045/PM/U/III/2020 tertanggal 3 Maret 2020 perihal: Permohonan Pemecahan SHM Nomor: 31 atas nama DJANGKRIK.

- Selanjutnya, sebagai bentuk kontrol Para Penggugat dan Para Pembeli lainnya terhadap proses pemecahan sertifikat tersebut di atas, melalui Kuasa Hukumnya Para Penggugat dan Para Pembeli lainnya telah meminta informasi dan status proses pemecahan sertifikat tersebut melalui surat Nomor: 134/PM/U/VIII/2020 tertanggal 10 Agustus 2020.

- Sebagai balasan surat tersebut, Turut Tergugat telah mengeluarkan surat Nomor: HP.03.02/3181-31.72/IX/2020 tertanggal 10 September 2020 yang menerangkan bahwa telah terjadi pemblokiran oleh Gondo Haristo, Cs atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK). Selain itu Turut Tergugat juga mempersilahkan permohonan pemecahan sertifikat dimohonkan melalui loket pelayanan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Turut Tergugat) dengan terlebih dahulu memenuhi persyaratan dan ketentuan sebagaimana yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat melalui suratnya tertanggal 13 Mei 2020.

- Kemudian Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi surat Turut Tergugat tersebut di atas yang menerangkan bahwa pemblokiran oleh Gondo Haristo, Cs telah berakhir dengan alasan telah melewati jangka waktu blokir selama selama 30 (tiga puluh) hari. Selain itu, disampaikan juga bahwa Para Penggugat telah melampirkan syarat-syarat yang dimintakan oleh Turut Tergugat dalam surat permohonannya tanggal 03 Maret 2020.

- Dalam perjalanan proses pemecahan sertifikat tersebut di atas, Para Penggugat beserta Para Pembeli lainnya mendapatkan informasi lisan dari Turut Tergugat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) telah dilakukan blokir oleh ahli waris dari Alm. DJANGKRIK. Hal ini kemudian dikonfirmasi oleh Para Penggugat dan Para Pembeli lainnya melalui Kuasa Hukumnya melalui surat Nomor: 152/PM/U/X/2020 tertanggal 1 Oktober 2020 perihal Mohon Informasi

Halaman 61 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Status Catatan Blokir Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama Djangkrik.

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

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

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

Berdasarkan ketentuan yang diatur oleh Kantor Pertanahan, salah satu syarat untuk melakukan pemblokiran suatu sertifikat wajib memberikan atau menunjukkan sertifikat asli yang hendak dilakukan pemblokiran. Dengan demikian, maka Tergugat VI sebagai ahli waris Alm. Djangkrik sekaligus pihak yang melakukan blokir terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) di Kantor Pertanahan (Turut Tergugat) sepatutnya adalah pihak yang menguasai asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK);

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

Halaman 62 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



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

Terhadap upaya-upaya yang telah dilakukan Para Penggugat beserta Para Pembeli lainnya tersebut, Tergugat I maupun Tergugat I sampai Tergugat XII yang merupakan ahli waris Alm. DJANGKRIK tidak pernah menghadiri undangan yang diberikan serta tidak pernah menanggapi maupun melaksanakan isi dari Somasi untuk memberikan dan menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK).

12. Bahwa tindakan Tergugat I sampai Tergugat XII yang menguasai dan menahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) secara sepihak dimana terdapat hak Para Penggugat terhadap sebagian tanah di atas sertifikat tersebut sehingga Para Penggugat tidak dapat melakukan pendaftaran dan pemecahan sertifikat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995 kepada Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka kewajiban yang belum atau tidak dilaksanakan oleh si pewaris secara langsung menjadi kewajiban ahli waris, sekalipun si ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan. Asas ini

Halaman 63 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



disebut *saisine* yang menyatakan "jika seseorang meninggal dunia, maka seketika itu pula segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya."

Oleh karena itu, maka secara hukum Tergugat I sampai Tergugat XII wajib melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat, pada saat Alm. Muhamad Syapei bin Ismail sebagai orang yang menerima kuasa untuk menjual tanah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) meninggal dunia.

Bahwa secara hukum, Para Penggugat sebagai pemegang hak masih memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah melalui mekanisme pemecahan sertifikat atas objek tanah kepada Turut Tergugat pada saat Para Penggugat telah mendapatkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) dari Tergugat I sampai Tergugat XII. Hal ini sejalan dengan Pasal 133 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun apabila permohonan pemecahan bidang tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh Para Penggugat akibat tindakan Tergugat I sampai Tergugat XII yang tidak tunduk untuk secara sukarela menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat meminta agar permohonan pemecahan objek tanah milik Para Penggugat dapat dilakukan oleh Turut Tergugat berdasarkan putusan Pengadilan dalam perkara *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat dalam surat jawabannya dan dupliknya telah menolak kebenaran dalil gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dibantah oleh pihak Para Tergugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, maka kepada pihak Penggugat dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya terlebih

Halaman 64 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



dahulu, dan juga kepada pihak Tergugat harus membuktikan kebenaran dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pengertian tentang Perbuatan Melawan Hukum menurut ajaran Hukum Perdata di Indonesia ;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek (BW)* yang berbunyi : *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"* ;

Menimbang, bahwa seiring perkembangan pengetahuan hukum, selain dari pada melanggar ketentuan undang undang tertulis, suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*vide : Arrest Hoge Raad tahun 1919, Lindenbaum vs Cohen*), adalah apabila :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat P-1A sampai dengan bukti P-12 dan 4(empat) orang saksi, sebaliknya pihak Tergugat I sampai dengan XII untuk mendukung jawabannya telah mengajukan bukti surat yaitu T-I s/d T.XII/PDR.I s/d XII.01 sampai dengan bukti bukti T-I s/d XII/PDR I s/d XII. 04 dan 2(dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil pokok gugatan Para Penggugat dan dalil-dalil pokok bantahan dari pihak ParaTergugat, maka menurut hemat Majelis permasalahan yang harus dibuktikan yaitu adanya jual beli atas tanah obyek sengketa dan tentang adanya pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) sehingga pensertifikatan/balik nama atas tanah obyek sengketa tidak bisa dilakukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat maupun saksi dari pihak Para Tergugat, dihubungkan dengan adanya bukti-bukti surat dari Penggugat P/TR-1A sampai dengan bukti P/TR-1H, P/TR-2A, P/TR-2B, P/TR-2C, P/TR-3A, P/TR-3B/P/TR-3C, P/TR-3D, P/TR-4D, P/TR-4E, P/TR-4G, bukti T.I s/d T.XII/PDR.I s/d PDR.XII-01, bukti T.I s/d T.XII/PDR.I s/d



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDR.XII-02, bukti T.I s/d T.XII/PDR.I s/d PDR.XII-04 didapatkan kejelasan dan fakta hukum yang harus dianggap benar yaitu:

1. Tanah Obyek sengketa merupakan bagian dari tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK)(P/TR-4D, P/TR-4E, T.I s/d T.XII/PDR.I s/d PDR.XII-04);
2. Susunan daftar ahli waris dari Alm. Djangkrik(P/TR-2A, P/TR-2B, P/TR-2C)
3. Tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) telah dilakukan Pembagian Harta Warisan oleh Ahli Waris Alm. Djangkrik (P/TR-3A, P/TR-3B/P/TR-3C, P/TR-3D)
4. Adanya transaksi jual beli tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) oleh salah satu ahli waris yaitu M. Syafei bin Ismail yang telah mendapat kuasa dari Para Ahli Waris yang lain, yang dijual kepada Sukarjono (bukti P/TR-3E) dan kepada Sri Harni (Tergugat XIII)(bukti P/TR-4A)
5. Adanya transaksi jual beli tanah yang telah dibeli Tergugat XIII (Sri Harni) dijual kepada Andad/Surinih (Penggugat I)(bukti P/TR-4B)
6. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah ahli waris dari Alm.Andad (P/TR-1A sampai dengan bukti P/TR-1H);

Menimbang, bahwa berdasarkan atas fakta-fakta hukum tersebut di atas, diperoleh kenyataan bahwa sebidang tanah yang telah dibeli Andad dan Penggugat I dari Tergugat XIII berasal dari jual beli antara Tergugat XIII dengan Muhamad Syapei bin Ismail yang bertindak sebagai ahli waris dan kuasa Para Ahli Waris Alm. DJANGKRIK bin Sanip sesuai Surat Kuasa tertanggal 17 April 1985, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 151/JB/HM/1990/Cilincing tertanggal 6 April 1990 yang dibuat dihadapan Drs. Tugiman Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); Bahwa kedudukan Penggugat I dan Penggugat II (selanjutnya disebut "Para Penggugat") dalam gugatan ini adalah sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Andad dan sekaligus pemegang hak atas kepemilikan tanah yang telah dibeli oleh Alm. Andad dan semenjak Andad meninggal dunia pada tahun 2015, objek tanah dan bangunan yang berada di atasnya dikuasai oleh Para Penggugat sampai dengan saat ini;

Halaman 66 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang nota bene adalah juga para pembeli tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) dihubungkan bukti P/TR-9A sampai dengan bukti P/TR-9F, bukti P/TR-10A dan P/TR-10B didapat kenyataan dan fakta hukum bahwa Para Penggugat beserta Para Pembeli lainnya telah mengajukan permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Turut Tergugat. Dalam proses pemecahan sertifikat tersebut di atas, Para Penggugat beserta Para Pembeli lainnya mendapatkan informasi lisan dari Turut Tergugat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) telah dilakukan blokir oleh ahli waris dari Alm. DJANGKRIK., sehingga berdasarkan tindakan Tergugat VI yang telah melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), permohonan Para Penggugat dan Para Pembeli lainnya untuk melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) yang telah dimohonkan pada 3 Maret 2020 menjadi tidak dapat dilanjutkan oleh Turut Tergugat.;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur oleh Kantor Pertanahan, salah satu syarat untuk melakukan pemblokiran suatu sertifikat wajib memberikan atau menunjukkan sertifikat asli yang hendak dilakukan pemblokiran, maka Tergugat VI sebagai ahli waris Alm. Djangkrik sekaligus pihak yang melakukan blokir terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) di Kantor Pertanahan (Turut Tergugat) adalah pihak yang menguasai asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK), sehingga tindakan Tergugat I sampai Tergugat XII yang menguasai dan menahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) secara sepihak di mana terdapat hak Para Penggugat dan Para Pembeli lainnya terhadap sebagian tanah di atas sertifikat tersebut, sehingga Para Penggugat dan Para Pembeli lainnya tidak dapat melakukan pendaftaran dan pemecahan sertifikat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/1995/Cilincing

Halaman 67 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1 Mei 1995 kepada Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Penggugat dapat membuktikan kebenaran dalil gugatan, maka dinilai Penggugat telah membuktikan kebenaran sebagian dari dalil-dalil gugatannya, sehingga gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan tentang petitum-petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka ke-1 akan ditentukan setelah mempertimbangkan petitum lainnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka ke-2 sampai dengan angka ke-6 dapat dikabulkan karena beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka ke-7 tentang kerugian, karena tidak dibuktikan secara detail dan juga karena Para Penggugat sudah menguasai tanah obyek sengketa, maka petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka ke-8 tentang tuntutan uang paksa(dwangsom), karena prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat adalah penyerahan sertifikat tanah, uang paksa dapat diterapkan dalam masalah ini, maka petitum tentang uang paksa dapat dikabulkan;

Menimbang, selanjutnya petitum angka ke-9 dan angka ke-10 menurut hemat Majelis, Para Penggugat sebagai pemegang hak masih memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah melalui mekanisme pemecahan sertifikat atas objek tanah kepada Turut Tergugat, namun apabila permohonan pemecahan bidang tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh Para Penggugat akibat tindakan Tergugat I sampai Tergugat XII yang tidak tunduk untuk secara sukarela menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat, maka pemecahan objek tanah milik Para Penggugat dapat dilakukan oleh Turut Tergugat berdasarkan putusan Pengadilan dalam perkara *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis menganggap telah pula mempertimbangkan eksepsi-eksepsi

Halaman 68 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang dinilai telah memasuki meteri pokok perkara, selanjutnya Majelis menilai Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran sebagian dari dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat, sebaliknya tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk surat bukti lain tidak dipertimbangkan karena yang dianggap tidak relevan dengan materi pokok perkara ini, maka dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dan hal-hal diatas, gugatan Penggugat karena dinilai beralasan hukum dan dapat dikabulkan sebagian;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya ternyata pihak Para Tergugat /Para Penggugat Rekonsensi telah pula mengajukan gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka apa yang telah termuat dan dipertimbangkan dalam tahap Kompensi, haruslah dianggap telah termuat dan menjadi pertimbangan sendiri dalam rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati dengan seksama, baik alasan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi pada pokok bernada sama dan/atau mengenai hal yang sama sebagaimana telah menjadi dalil bantahan dalam jawaban Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi, sehingga dengan mengambil oper semua pertimbangan hukum dalam tahap Kompensi secara mutatis mutandis dijadikan pertimbangan dalam gugatan rekonsensi ini, maka Majelis berpendapat alasan gugatan rekonsensi tersebut dinilai tidak terbukti kebenarannya dan dinilai tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa berasarkan uraian pertimbangan di atas, maka menurut hemat majelis gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi, tidak berdasar hukum harus ditolak semuanya;

DALAM KONPENSI-REKONPENSI

Menimbang, bahwa setelah dipertimbangkan di atas ternyata Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi dalam perkara aquo berada dalam pihak yang kalah, maka kepada mereka harus dihukum untuk membayar

Halaman 69 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara ini, adapun besaran biaya perkara akan dikemukakan dalam amar putusan nanti;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, KUH Perdata, serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 151/JB/HM/1990/Cilincing tertanggal 6 April 1990 antara Tergugat XIII dengan Muhamad Syapei bin Ismail yang dibuat dihadapan Drs. Tugiman. Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah menurut hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995 antara Alm. Andad dengan Tergugat XIII yang dibuat dihadapan Drs. H. Tugiman. Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah menurut hukum;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas $\pm 280 \text{ m}^2$ (*dua ratus delapan puluh meter persegi*) yang berlokasi di Kampung Cilincing, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (dahulu dikenal Desa Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara) di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) seluas 12.452 m^2 dengan Gambar Situasi Nomor: 19/116/1972 tertanggal 30 Juni 1972 atas nama DJANGKRIK dan batas-batas tanah, sebagai berikut:
Utara : Tanah Handy Christian (dahulu tanah Sdr. Dain)
Timur : Kali (dahulu Saluran/Kali)
Selatan : Tanah Haji Rohim (dahulu tanah H.A. Rahma)
Barat : Tanah Nurhaeni (dahulu tanah Sdr. Mujikan)
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I sampai Tergugat XII sebagai ahli waris Alm. DJANGKRIK, yang menguasai secara sepihak dan tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu

Halaman 70 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat XII dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) kepada Para Penggugat untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama kepada Turut Tergugat;

7. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat XII secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/per hari kepada Para Penggugat setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pendaftaran, pemecahan dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK) menjadi atas nama Para Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 245/JB/HM/ 1995/Cilincing tertanggal 1 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Drs. H. Tugiman. Supangkat selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cilincing yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan atau tanpa adanya Sertifikat Hak Milik Nomor: 3679/Cilincing atas nama DJANGKRIK (dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor: 31/Cilincing atas nama DJANGKRIK);

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada seluruh isi Putusan ini;

10. Menolak gugatan Para Penggugat yang lain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ

Menolak gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi /Para Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ-REKONPENSİ

Menghukum kepada Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp5.332.600,00 (lima juta tiga ratus tiga puluh dua ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 21 Agustus 2024, oleh kami, R. Rudi Kindarto, S.H, sebagai Hakim Ketua, Erly Soelistyarini, S.H., M.Hum. dan Maryono, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 04 September 2024 diucapkan dalam

Halaman 71 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Maryono, SH., M.Hum., dan Wijawiyata, SH., para Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 27 Agustus 2024, dengan dibantu oleh Hariyanti Paelori, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I sampai dengan XII, namun tanpa hadirnya Tergugat XIII dan Turut Tergugat, putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Maryono, S.H., M.Hum.

R. Rudi Kindarto, S.H

Wijawiyata, S.H.

Panitera Pengganti,

Hariyanti Paelori, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. PNBP.....: Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses.....: Rp 75.000,00;
3. Penggandaan Berkas.....: Rp 45.600,00;
4. Panggilan.....: Rp4.002.000,00;
5. PNBP Panggilan T.....: Rp 150.000,00;
6. Redaksi.....: Rp 10.000,00;

Halaman 72 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 692/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Materi.....: Rp 10.000,00;

8. P.S.....: Rp1.000.000,00;

9. PNBP P.S.....: Rp 10.000,00;

Jumlah Rp5.332.600,00;

(lima juta tiga ratus tiga puluh dua ribu enam ratus rupiah)