

P U T U S A N

Nomor 960/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Bapak Simun Bin Saleh (ahli Waris Saleh Bin Rais)**, bertempat tinggal di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai **Penggugat I**;
2. **Bapak Satiri Bin Saleh (ahli Waris Saleh Bin Rais)**, bertempat tinggal di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai **Penggugat II**;
3. **Bapak Masil Bin Saleh (ahli Waris Saleh Bin Rais)**, bertempat tinggal di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai **Penggugat III**;
4. **Ibu Salbiyah Binti Saleh (ahli Waris Saleh Bin Rais)**, bertempat tinggal di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai **Penggugat IV**;
5. **Ibu Lanih Binti Saleh (ahli Waris Saleh Bin Rais)**, bertempat tinggal di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai **Penggugat V**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V diwakili oleh Kuasanya: Arif Rahman Hakim, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advocate & Legal Consultant, yang berkantor di Komplek Ruko 40 Jl. Plumpang Semper No. 401 Floor 3 Rawa Badak Selatan, Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara 14230, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 8/ARH/X/2023 tanggal 24 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai**Para Penggugat**;

Lawan:

1. **Bapak H Eldi Andi, Se**, bertempat tinggal di Perumahan Kebun Jeruk Baru Blok C4/9 Kelurahan Kebun Jeruk Kecamatan Kebun Jeruk Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini

diwakili oleh Kuasanya: Enny Rohaeni, S.H., M.Si., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Enny Rohaeni, S.H. Dan Rekan, beralamat di Jalan Sasak II/50 RT 005 RW 002 Kelurahan Kelapa Dua Kecamatan Kebon Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 8/KHER/2/11/2023 tanggal 26 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat, bertempat tinggal di Jl. Raya Kebun Jeruk Nomor 2, RT 005 RW 01 Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Kebun Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili Kuasanya: Hilmy Rosyida, S.H., M.M., Mohammad Tariq Islamie G, S.H., M.H. dan Dana Firlianthy, S.H., Para Pegawai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, berkantor pada Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Barat, Jl. Raya Kembangan No. 2 Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 463/HK.02.02 tanggal 13 November 2023 dan Surat Tugas Nomor 1502/HK.02.00 tanggal 22 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

3. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Permata Buana Jl. Kembangan Raya RT 001 RW 03 Kelurahan Kembangan Utara Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Pandu Adi Purnomo, S.H., Tri Agus Chandra Widagdo, S.SiT., Ali Sunhaji, A.Ptnh., Rustanto, S.H., Aziz Dwi Rizky Fauzan, S.H., Mohamad Idris Salim, Dani Trianto, Luthfiandy Wibowo, Farah Sufi, Okta Rizky Amalia dan Kiki Wahyuningsih, Para Pegaeai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, beralamat di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2014/ST-31.73.MP.02.02/XI/2023 tanggal 27

November 2023, selanjutnya disebut sebagai

..... **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 31 Oktober 2023 dalam Register Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM :

1. Para Penggugat adalah selaku Ahli Waris Almarhum Saleh bin Rais Warga Negara Indonesia yang sudah turun temurun tinggal di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dikenal luas oleh masyarakat sekitar dan mengetahui tentang kepemilikan Para Penggugat atas tanah yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
2. Para Penggugat memiliki tanah Hak Milik Adat peninggalan orang tua Para Penggugat yaitu Almarhum Bapak Saleh bin Rais berdasarkan Hak Milik Adat Girik Nomor 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 yang berasal dari mewaris asal Hak Milik Adat Girik C Nomor 99 Persil 78 D II seluas 1500 M2 atas nama Rais bin Misin pada tanggal 14 Juli 1963, yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
3. Bahwa tanah kami selama ini kami kuasa dan masih dalam keadaan kosong, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Misin Pacan;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah H Usin S;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Sanip Sofin;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan sawah cangkang;
4. Bahwa beberapa tahun yang lalu Tergugat telah mengakui telah membeli tanah peninggalan Almarhum orang tua kami dan telah melakukan pemasangan fondasi di atas lokasi tanah tersebut;
5. Bahwa orangtua kami belum pernah menjual tanah tersebut terbukti Tergugat baru saja mensertifikatkan tanah kami pada tahun 2018 yang

- lalu, dan mengaku membeli tahun 1985 berdasarkan Akta Camat Kebun Jeruk Nomor 830/KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 1985, namun orangtua kami belum pernah memindahtangankan tanah a quo kepada Tergugat;
6. Tergugat adalah seorang pejabat pada Kantor Walikota Administrasi Jakarta Barat, sehingga gampang sekali mensertifikatkan tanah orang lain dengan menyalahgunakan kekuasaannya mengakui tanah kami sebagai orang yang tidak mampu dengan sangat gampang secara melawan hukum;
 7. Karena Tergugat mengakui tanah kami maka kami berupaya menjaga tanah milik kami dengan memasang plang nama dan selama ini kami hanya menggunakan tanah tersebut untuk ditanami sayur dan tanaman hias untuk membiayai kehidupan kami sehari-hari;
 8. Bahwa beberapa waktu yang lalu Tergugat melalui kuasa hukumnya datang kerumah Para Penggugat yang mempertanyakan plang nama yang kami pasang, dan mengakui tanah tersebut telah dibeli sejak tahun 1985 dan sudah di sertifikatkan menjadi SHM Nomor 820/Meruya Utara/1991, namun kalau memang benar tanah itu milik Tergugat maka selama ini kemana saja mengapa tanah tidak dijaga tidak dipagar dan membiarkan terbengkalai kalau benar membelinya, hal ini terbukti bahwa Tergugat hanya mengaku-ngaku saja;
 9. Bahwa kedua orangtua kami tidak pernah menjual tanah Hak Milik Adat Girik C 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2 kepada Tergugat atau siapapun, dan tanah masih dalam keadaan kosong dan kami masih menguasai dan menjaga serta merawat, oleh karenanya Tergugat telah mengaku-ngaku dan telah menerbitkan akta jual beli dan sertifikat atas tanah a quo maka Tergugat jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

B. FAKTA-FAKTA HUKUM :

10. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I yaitu membuat Akta Jual Beli fiktif dimana pencantuman pihak penjual dengan menggunakan nama orangtua Para Penggugat yaitu pada Akta Jual Beli Camat Kebun Jeruk dan Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat di atas tanah milik Penggugat berdasarkan tanah Hak Milik Adat Girik C 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2, yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
11. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah dengan niat untuk menguasai tanah Para Penggugat, adalah

bukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

C. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

12. Membuat Akta Jual Beli Nomor 830/KBK/JB/85 tanggal 29 Juli 1985, dengan mencantumkan nama orang tua Para Penggugat dan melanjutkan dengan mengurus sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 atas tanah Hak Milik Adat Nomor 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat adalah dilakukan tanpa hak dan secara melawan hukum, yang menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat, sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

13. Bahwa setiap perbuatan melawan hukum terdiri dari beberapa unsur, yaitu :

- a) Bertentangan dengan hak orang lain;
- b) Bertentangan dengan kewajiban hukum itu sendiri;
- c) Bertentangan dengan kesusilaan;
- d) Bertentangan dengan keharusan seperti (kehati-hatian, kepantasan dan kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat;
- e) Adanya unsur kesalahan;
- f) Adanya kerugian;
- g) Adanya hubungan sebab akibat.

Bahwa berdasarkan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 di atas telah jelas membuktikan bahwa perbuatan Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melanggar hak orang lain yang mengakibatkan kerugian Para Penggugat, maka perlu kami sampaikan sebagai berikut :

D. BERTENTANGAN DENGAN HAK ORANG LAIN

14. Tergugat dan Turut Tergugat I telah bekerjasama melakukan perbuatan melawan hukum tanpa sepengetahuan Para Penggugat dengan membuat Akta peralihan hak melalui Akta Jual Beli Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 830/KBK/JB/85 tanggal 29 Juli 1985, yang dilakukan dihadapan Pejabat yaitu Camat Kebun Jeruk (Turut Tergugat I) atas tanah milik Para Penggugat yang terletak di RT

001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

15. Kemudian Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 820/Meruya Utara/1991, yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, oleh karenanya Akta Jual Beli dan sertifikat ini cacat hukum dan harus dibatalkan;

E. ADANYA KERUGIAN

16. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Bahwa perbuatan Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana diuraikan di atas terbukti telah menimbulkan kerugian baik secara materi maupun secara imateril bagi Para Penggugat sehingga berdasarkan bunyi Pasal 1365 KUH Perdata di atas maka Tergugat dan Para Turut Tergugat wajib mengganti kerugian atas perbuatannya;

Bahwa kerugian sebagaimana di atas dapat dibagi menjadi dua (2) bagian, sebagai berikut :

Kerugian Materi dibagi dua jenis, yaitu :

- a) Kerugian atas diakuinya tanah melalui proses sertifikat milik Para Penggugat menjadi atas nama Tergugat yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
 - b) Kerugian akibat tekanan mental (mental disturbance) kerugian yang tidak temilai karena semua adalah kerugian immaterial, namun untuk mudahnya ditaksir sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
17. Bahwa selama proses pemeriksaan perkara a quo, Para Penggugat mempunyai sangkaan yang sangat beralasan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat dikhawatirkan akan melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan Para Penggugat, sehingga karenanya cukup beralasan jika Para Penggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk terlebih dahulu memberikan putusan provisional, yang pada pokoknya memerintahkan/menghukum

Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum apapun terhadap tanah milik Para Penggugat;

18. Bahwa karena gugatan ini **didasarkan pada bukti yang sah dan tidak dapat disangkal** kebenarannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, maka Para Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu **walaupun ada bantahan (Verzet) banding atau kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorad)**;

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas maka Para Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menerima dan mengabulkan tuntutan Para Penggugat dalam Provisi seluruhnya;
- Menyatakan obyek sengketa berada dalam status quo;
- Memerintahkan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum apapun termasuk memanfaatkan untuk kepentingan apapun terhadap obyek sengketa sampai adanya putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai dan ingkar memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 atas nama Tergugat yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat adalah sah merupakan tanah milik Para Penggugat sebagai Pemilik tanah Hak Milik Adat berdasarkan Girik Nomor 1467 Persil 78 D II yang beritikad baik;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan

kerugian imateriil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) secara tanggung renteng kepada Para Penggugat;

5. Menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Sertifikat Nomor 820/Meruya Utara/1991, yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II;
6. Membatalkan Akta Jual Beli Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 830/KBJ/JP/85 tanggal 29 Juli 1985 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I,
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai dan ingkar memenuhi isi putusan yang berkekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada terhadap isi putusan dalam perkara ini (te gehengen en te gedogen);
9. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan /dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing datang menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ferry Marcus J. S., S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 17 Januari 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya pada Huruf B angka 10 halaman 4 Gugatannya mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 tanggal 10 Juli 1991 atas tanah Hak Milik Adat Nomor 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, adalah perbuatan melawan hukum dan pada Petitum butir 5 gugatan a quo Penggugat juga meminta agar Majelis Hakim menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 tanggal 10 Juli 1991 atas tanah Hak Milik Adat Nomor 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
- b. Bahwa secara hukum 820/Meruya Utara/1991 tanggal 10 Juli 1991, adalah merupakan produk suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang diberikan Pejabat Tata Usaha Negara (Turut Tergugat I) kepada Tergugat;
- c. Bahwa setiap orang atau badan hukum (ic Penggugat) yang kepentingannya dirugikan dengan terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara (ic. Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 tanggal 10 Juli 1991, maka haruslah mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu:
 - Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di Tingkat pertama”;
 - Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

Ayat (1) : Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa;

Ayat (2) : disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Peradilan Umum (ic. Pengadilan Negeri Jakarta Barat) tidak berwenang mengadili perkara a quo karena yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (ic. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta);

Oleh karenanya Tergugat Mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim PN Jakarta Barat menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah tanah Hak Milik Adat peninggalan orangtua Para Penggugat yaitu Almarhum Bapak Saleh bin Rais berdasarkan Hak Milik Adat Girik Nomor 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 yang berasal dari mewaris asal Hak Milik Adat Girik C Nomor 99 Persil 78 D II seluas 1500 M2 atas nama Rais bin Misin pada tanggal 14 Juli 1963, yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dahulu masuk Kecamatan Kebon Jeruk Kotamadya Jakarta Barat;

Bahwa mengingat lokasi tanah berada pada Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Kota Admnistrasi Jakarta Barat, seharusnya Penggugat menarik Camat Kembangan sebagai pihak agar menjadi jelas, sehingga gugatan a quo menjadi kurang pihak;

3. GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LEBEL)

Penggugat dalam gugatannya mendalilkan memiliki tanah Hak Milik Adat peninggalan orangtua Para Penggugat yaitu Almarhum Bapak Saleh bin Rais berdasarkan Hak Milik Adat Girik Nomor 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 yang berasal dari mewaris asal Hak Milik Adat Girik C Nomor 99 Persil 78 D II seluas 1500 M2 atas nama Rais bin Misin pada tanggal 14 Juli 1963, yang terletak di RT 001 RW 04

Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta, tetapi pada plang pengakuan tanah sebagai milik Penggugat tertulis tanah Rais bin Misin yang notabene pemilik Girik C Nomor 99 Persil 78 D II bukan Girik C 1467 Persil 78 D II, Penggugat tidak menjelaskan Girik yang mana apakah Girik C Nomor 99 atas nama kakeknya Rais bin Misin atau Girik C Nomor 99 Persil 78 D II seluas 1500 M2 atas nama bapaknya Saleh bin Rais;

Oleh karenanya gugatan a quo kabur tidak jelas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS (LEGAL STANDING) MENGAJUKAN GUGATAN:

Bahwa Penggugat menyatakan sebagai Ahli Waris Saleg bin Rais pemilik Tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor C 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2, tetapi pada plang diakui sebagai tanah milik Rais bin Misin pemilik Girik Nomor 99 Persil 78 D II, seharusnya seluruh Ahli Waris Rais bin Misin adalah sebagai Penggugat bukan Ahli Waris Saleh bin Rais saja;

Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kapasitas atau Legal Standing untuk mengajukan gugatan a quo dan oleh karenanya mohon Yang Muli Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolah se;uruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diaui dengan tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa hal-hal yang diuraikan oleh Tergugat dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Tergugat adalah pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 tanggal 10 Juli 1991 seluas 1500 M2 yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - a. Bahwa Tergugat membeli tanah Girik C Nomor 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 atas nama Saleh bin Rais langsung darinya pada tahun 1985 berdasarkan Akta Camat Kebon Jeruk (saat itu lokasi tanah masih menjadi wilaya Kecamatan Kebon Jeruk dan pemekarannya terjadi pada tahun 1990) dengan AJB

Nomor 830/KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 198, dengan batas-batas tanah, yaitu :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Misin bin Paoon
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah H. Usin S
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Sanip Sofin
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Gang Kleng;
- b. Pada tahun 1991 Tergugat mendaftarkan tanah Girik tersebut untuk mendapatkan sertifikat dan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 tanggal 10 Juli 1991 seluas 1500 M²;
- c. Tanah dikuasai Tergugat sejak dibeli tahun 1985 namun belum pernah dibangun walaupun telah memiliki IMB dengan Nomor 00150/C.37b/ 31.73.08.1002.01.079.R.4.b/2/1.785.52/2020 tanggal 20 Mei 2020 Kelas B di Jl. Meruya Utara RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
- d. Batas atau lokasi tanah ini diperkuat dengan Gambar Situasi yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tanggal 16 Februari 1991 Nomor 1278/1991 atas tanah seluas 368 M² yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Oleh karenanya legalitas kepemilikan tanah Tergugat dengan tanah yang diakui oleh Penggugat dan lokasinya berbeda;

4. Bahwa Penggugat mendalilkan ayahnya yang bernama Saleh bin Rais tidak pernah menjual tanah a quo kepada Tergugat dan tanah masih dikuasai dan dimiliki oleh Ahli Waris Saleh bin Rais dengan bentuk penguasaan telah dipasang plan nama "tanah ini milik Ahli Waris Rais bin Misin, dan menolak saat Tergugat ingin segera membangun, hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :
- a. Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2019 Penggugat mengajukan perubahan Alamat kepada Turut Tergugat karena pada Buku Sertifikat tercantum Alamat yang tidak sesuai dengan Alamat lokasi tanah sesuai Girik dan AJB, namun oleh Penggugat dalam Positanya pada butir 6 halaman 3 dikatakan sebagai baru membuat sertifikat, dan pada perubahan RT dan RW tersebut petugas dari Turut Tergugat datang dan minta tanda tangan dari salah satu Penggugat yang bernama Simun bin Saleh kebetulan

sebagai Ketua RT 001 RW 04 saat itu (sekarang sakit sudah tidak menjabat lagi);

- b. Bahwa pada bulan Januari 2020 Tergugat mengajukan permohonan revisi planning jalan yang terletak dilokasi tanah Tergugat dan yang ikut menandatangani usulan adalah Sdr. Simun bin Saleh karena sebagai Ketua RT, dan permohonan Tergugat pun dikabulkan oleh pihak Walikota Jakarta Barat;
 - c. Pada bulan Agustus 2020 Tergugat mengajukan IMB untuk mulai fondasi sekeliling tanah a quo berdasarkan IMB Nomor 00150/C.7b/ 31.73.08.1002.01.079.R.4.b./2/ 1.785.52/2020 tanggal 20 Mei 2020 Kelas B dan tidak ada masalah baik oleh Para Penggugat maupun warga sekitar;
 - d. Bahwa pada sekitar bulan Februari 2023 Sdr. Simun bin Saleh mulai memasang Plang di atas tanah Tergugat dan menghalangi Tergugat untuk mulai membangun dengan mengaku lokasi tanah Tergugat adalah lokasi tanah milik Ahli Waris Saleh bin Rais yang belum pernah dialihkan kepada siapaun juga;
 - e. Tergugat kemudian melaporkan pengakuan dan pemasangan plang nama diatas lokasi tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 tanggal 10 Juli 1991 seluas 1500 M2, dengan Laporan Polisi Nomor LP/B/872/IX/2023/SPKT/POLRES METRO JAKARTA BARAT/POLDA METRO JAYA tanggal 29 September 2023, namun setelah dilakukan undangan klarifikasi Para Penggugat tidak pernah datang dengan alasan salah Alamat dan sebagainya, kalau memang Para Penggugat ini benar pasti akan datang memenuhi panggilan Polisi namun seakan-akan Para Penggugat mengulur-ulur waktu menunjukkan itikad kurang baik;
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 5 s/d 7 halaman 3 dan 4 Posita Gugatannya, karena yang menguasai tanah adalah Tergugat sendiri dan membayar PBB s/d tahun 2023 dan yang menanam tanaman hias dan sayuran adalah orang lain warga sekitar yang sudah ijin kepada Tergugat karena tanah belum mau dibangun saat itu;
6. Bahwa dalil-dalil Tergugat diatas adalah benat-benar bukan karangan mengingat Tergugat membeli tanah pada tahun 1985 berbarengan dengan orangtua juga membeli dan berdampingan letaknya sehingga tanah tetap diawasi dan diamankan;

7. Bahwa Tergugat adalah Wajib Pajak yang taat telah membayar PBB sampai dengan tahun 2023, apakah Penggugat membayar juga ? Dan sebagai Warga yang taat peraturan tanah a quo juga telah disertifikatkan sejak tahun 1991 dan tidak pernah menelantarkannya dan membiarkan tanah kosong bukan berarti dapat diakui oleh Penggugat sebagai tanah miliknya;
8. Tergugat menolak dengan tegas Posita Gugatan Penggugat pada Huruf C butir 12 dan seterusnya mulai halaman 5 yang mendalilkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, justru Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memasuki tanah orang lain dan mengakuinya sebagai tanah warisan orantuanya;
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat karena tidak berdasar dan terbukti Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum Mohon Yang Mulia Majelis Hakim menolah seluruh Posita dan Petitum Gugatan Penggugat;

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan Tergugat Konvensi mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah membeli tanah Saleh bin Rais orang tua Tergugat Rekonvensi pada tahun 1985 berdasarkan Akta Jual Beli Camat Kebon Jeruk (saat itu masih masuk Wilayah Kebon Jeruk dengan AJB Nomor 830/KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 1985, dengan batas-batas tanah, yaitu :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Misin bin Paoon
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah H. Usin S
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Sanip Sofin
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Gang Kleng;
3. Pada tahun 1991 Penggugat Rekonvensi mendaftarkan tanah Girik tersebut untuk mendapatkan sertifikat dan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 tanggal 10 Juli 1991 seluas 1500 M2;
4. Tanah dikuasai Penggugat Rekonvensi sejak dibeli tahun 1985 namun belum dibangun walaupun telah memiliki IMB dengan Nomor 00150/C.7b/31.73.08.1002.01.079.R.4.b./2/1.785.52/2020 tanggal 20 Mei 2020 Kelas B di Jl. Meruya Utara RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

5. Batas atau lokasi tanah ini diperkuat dengan Gambar Situasi yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tanggal 16 Februari 1991 Nomor 1278/1991 atas tanah seluas 1368 M2 yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Wajib Pajak yang taat telah membayar PBB sampai dengan tahun 2023, apakah Tergugat Rekonvensi membayar juga ? Dan sebagai Warga yang taat peraturan tanah a quo juga telah disertifikatkan sejak tahun 1991 dan tidak pernah menelantarkannya dan membiarkan tanah kosong bukan berarti dapat diakui oleh Tergugat Rekonvensi sebagai tanah miliknya;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi pada tanggal 9 Agustus 2019 mengajukan perubahan RT dan RW kepada Turut Tergugat I karena pada Buku Sertifikat tercantum Alamat yang tidak sesuai dengan Alamat lokasi tanah sesuai Girik dan AJB, namun oleh Tergugat Rekonvensi dianggal bahwa Penggugat Rekonvensi baru mensertifikatkan tanah warisan mereka yang belum pernah diperjualbelikan kepada siapapun juga;
8. Bahwa pada saat usulan perubahan RT RW Turut Tergugat I mendatangi Simun bin Saleh salah satu Tergugat Rekonvensi dan karena saat itu adalah menjabat sebagai Ketua RT dan saat itu tidak ada protes malah ikut membantu dan adiknya malah menawarkan membangun fondasi;
9. Bahwa pada bulan Januari 2020 Penggugat Rekonvensi mengajukan permohonan revisi planning jalan yang terletak di lokasi tanah Tergugat dan yang ikut menandatangani usulan adalah Sdr. Simun bin Saleh karena sebagai Ketua RT, saat itu tidak ada protes malah ikut dalam proses perubahan planning dan permohonan Penggugat Rekonvensi pun saat ini sudah dikabulkan oleh pihak Walikota Jakarta Barat;
10. Pada bulan Agustus 2020 Penggugat Rekonvensi mengajukan IMB untuk mulai membangun dan tahap awal Penggugat Rekonvensi sudah mulai membangun fondasi sekeliling tanah a quo berdasarkan IMB Nomor 00150/C.7b/31.73.08.1002.01.079.R.4.b./2/1.785.52/2020 tanggal 20 Mei 2020 Kelas B dan tidak ada masalah baik oleh Para Tergugat Rekonvensi maupun warga sekitar;
11. Bahwa pada sekitar bulan Februari 2020 Sdr. Simun bin Saleh mulai memasang Plang di atas tanah Penggugat Rekonvensi dan menghalangi Penggugat Rekonvensi untuk mulai membangun dengan

mengaku lokasi tanah a quo adalah lokasi tanah milik Ahli Waris Saleh bin Rais yang belum pernah dialihkan kepada siapapun juga;

12. Penggugat Rekonvensi kemudian melaporkan pengakuan dan pemasangan plang nama diatas lokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 tanggal 10 Juli 1991 seluas 1500 M2, dengan Laporan Polisi Nomor LP/B/872/IX/2023/SPKT/POLRES METRO JAKARTA BARAT/POLDA METRO JAYA tanggal 29 September 2023, namun setelah dilakukan undangan klarifikasi Para Tergugat Rekonvensi tidak pernah datang dengan alasan salah Alamat dan sebagainya, kalau memang Para Tergugat Rekonvensi ini benar pasti akan datang memenuhi panggilan Polisi namun Para Tergugat Rekonvensi mengulur-ulur waktu menunjukan itukad kurang baik;

TERGUGAT REKONVENSI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

13. Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu memasang Palng diatas lokasi tanah yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi pada saat orangtuanya masih hidup yaitu pada tahun 1985 dan dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Camat Kebon Jeruk Nomor 830/KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 1985 dan telah pula disertifikatkan pada tahun 1991 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 atas tanag seluas 1368 M2 yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
14. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang mengaku tanah orangtuanya sudah dijual tetapi mengaku belum pernah dipindah tangankan kepada siapapun juga dan memasang plang nama sebagai bentuk pengakuan adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan niat untuk menguasai tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi adalah bukti Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
15. Bahwa sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata :
"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", dengan beberapa unsur, yaitu :
 - a) Bertentangan dengan hak orang lain;

- b) Bertentangan dengan kewajiban hukum itu sendiri;
- c) Bertentangan dengan kesusilaan;
- d) Bertentangan dengan keharusan seperti (kehati-hatian, kepantasan dan kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat;
- e) Adanya unsur kesalahan;
- f) Adanya kerugian;
- g) Adanya hubungan sebab akibat;

Bahwa berdasarkan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang terkandung pada Pasal 1365 tersebut di atas bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya dapat dijelaskan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memasang plang nama sebagai pemilik tanah diatas lokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi terhalang dan tidak dapat memulai Pembangunan rumah sesuai ijin yang telah diperoleh sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

16. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi yang meliputi perbuatan secara materi maupun secara imateril sehingga berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, maka Tergugat Rekonvensi wajib mengganti kerugian atas perbuatannya;

17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan diatas, nyatalah bahwa dalil-dalil yang diuraikan diatas, nyatalah bahwa dalil-dalil Tergugat Rekonvensi yang mengaku sebagai pemilik berdasarkan hak Milik Adat Girik yang tidak jelas yang mana antara Girik C Nomor 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2, tetapi pada plang diakui sebagai tanah milik Rais bin Misin pemilik Girik Nomor 99 Persil 78 D II, yang terletak di RT 005 RW 04 Kelurahan Meruya Utara adalah bohong belaka hanya akal-akal untuk mendapatkan uang;

Oleh karenanya sudat sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk memberikan ganti rugi kepa Penggugat Rekonvensi yaitu :

- Kerugian atas diakuinya tanah Penggugat Rekonvensi yang telah dibeli dari orangtua Tergugat Rekonvensi dengan memasang plang pengakuan sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat

membangun sehingga menyebabkan kerugian materil, yaitu sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah);

- Kerugian akibat tekanan mental (mental disturbance) kerugian yang tidak ternilai karena semua adalah kerugian immaterial, namun untuk mudahnya ditaksir sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

18. Bahwa Tergugat Rekonvensi harus mencabut plang nama dan menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi;

19. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sah dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan (Verzet) banding atau kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorad);

20. Tergugat Rekonvensi harus menyerahkan tanah Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong;

Berdasarkan hak-hal yang diuraikan tersebut diatas Penggugat Rekonvensi dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyetakan Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima atau menolak Gugatan Konvensi dari Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 820/Meruya Utara/1991 seluas 1.368 M2 atas nama H Eldi Andi, SE yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat sah;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
5. Menetapkan Akta Jual Beli Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 830/KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 1985 adalah sah;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi lalai dan ingkar memenuhi isi putusan yang berkekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;
7. Tergugat Rekonvensi harus menyerahkan tanah Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong;
8. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum;

ATAU

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono);

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

Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Para Penggugat Tidak menguraikan Perbuatan Melawan Hukum Apa Yang Telah Dilakukan Oleh Tergugat II Berdasarkan Pasal 1365 Kuhperdata

1. Bahwa pada angka 15 halaman 6, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah bekerjasama melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Para Penggugat mengingat Turut Tergugat I hanya melakukan pencatatan Akta Jual Beli pada tanggal 29 Juli 1985 sesuai dengan prosedur, dan benar tercatat di dalam data Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat;
3. Bahwa pencatatan dapat dilakukan oleh Turut Tergugat I jika pemohon sudah memenuhi syarat yang ditentukan, sehingga jika pun ada pencatatan, Turut Tergugat I hanya melakukan pencatatan dan melakukan pelayanan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku pada saat itu;

4. Bahwa Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas karena Para Penggugat tidak jelas dalam menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, dimana Para Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan pasti hal-hal apa yang menjadi dasar Para Penggugat menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana Turut Tergugat I hanya melakukan Pelayanan Pemerintah yang saat itu berlaku;
5. Bahwa dalil Para Penggugat tidak berdasar dan tidak mampu membuktikan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum. Untuk membuktikan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata maka terdapat 4 unsur yang harus dipenuhi yaitu: (1) Perbuatan tersebut melawan hukum, (2) menimbulkan kerugian, (3) dilakukan dengan kesalahan, (4) terdapat hubungan kausal. Namun dalil-dalil yang didalilkan oleh Para Penggugat sama sekali tidak ada yang memenuhi ke empat unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut;
6. Bahwa oleh karena itu, gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum sangat tidak relevan dengan kenyataan yang ada dimana Turut Tergugat I justru sangat berhati-hati dalam bertindak dengan itikad baik pada saat pelaksanaan peralihan hak atas tanah tersebut, sehingga mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *a quo* untuk menyatakan **Turut Tergugat I dikeluarkan dari Pihak yang bersengketa;**

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa yang dijadikan obyek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik No. 820/Meruya Utara tercatat atas nama ELDI ANDI;
3. Bahwa berdasarkan buku tanah dan warkah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dapat diuraikan riwayat penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 820/Meruya Utara, dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa semula tanah adalah Tanah Milik Adat 2414 Blok D.II No. 78 Surat Keterangan dari Kepala Kantor Wilayah Inspeksi IPEDA Jakarta Pusat/Barat tgl. 5 Juli 1980 No. RIS.1128/WFJ.10/K.II.3107/1986
 - b. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tgl. 1-7-1991 No. 1.711.2/625/09-03/168/M/1991 terbit SHM No. 820/Meruya Utara atas nama ELDI ANDI, dengan bukti perolehan sebagai berikut :
 - Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan IPEDA Sektor Perkotaan Khusus DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi luaran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat tgl. 5 Juli 1986 No. B 09554, atas Girik C No. 2414 Persil 23 D.II atas nama ELDI ANDI;
 - Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta Pusat/Barat tgl. 5 Juli 1986 No. RIS.1128/WPJ.10/KI3107/1986 atas nama Sdr. Eldi Andi;
 - Akta Jual Beli No. 830/KBJ/JP/1985 tgl. 29 Juli 1985 yang dibuat dihadapan Doctorandus Haji Sutardjianto, Camat Kebon Jeruk selaku PPAT untuk Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, menerangkan Saleh bin Rais telah dijual kepada Eldi Andi;
 - Surat Tanda Setoran Nomor 2153/0477/BPKW/09/M/1991 tgl. 4 Juli 1991 atas nama Eldi Andi SE;
 - c. Bahwa Hak Milik 820/Meruya Utara tercatat atas nama ELDI ANDI sesuai Surat Ukur tanggal 16 Februari 1991 No. 1278/1991 luas 1.368 M2 yang diterbitkan pada tanggal 10 Juli 1991 yang terletak di Meruya Utara RT.001 RW.004, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
4. Bahwa kemudian pada Buku Tanah Hak Milik No. 820/Meruya Utara terdapat catatan sebagai berikut:

- **“Hipotik Pertama”**
No. 41/1994, akta Pejabat Nyonya POERBANINGSIH ADI WARSITO, Sarjana Hukum Tgl. 16 November 1993 No. 339/Kembangan/1993 pada Banj Pembangunan Daerah, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Berkedudukan di Jakarta”. tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 03 Februari 1994;
- **“Roya Hipotik Pertama”**
No. 41/1994 berdasarkan surat Riya dari Banj DKI Cabang Kebayoran Lama Tgl. 4-2-1997 No. 71/KAL/III/97” Tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 27 Februari 1997;
- **“HAK TANGGUNGAN”**
Peringkat Pertama No. 2198/1997 sebesar Rp 150.000.000,- Akta Pejabat Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH Tgl. 17-2-1997 No. 61/Kembangan/1997.- pada Bank Pembangunan Daerah, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Berkedudukan di Jakarta”. tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 01 Mei 1997;
- “Berdasarkan surat dari PT. BANK DKI *Cabang Kebayoran Lama Tgl. 25-02-1999 No. 52/KBL/II/1999 Hak Tanggungan ini hapus”* Tercatat dan terdadar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 14 May 1999;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara *Aquo* untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

I. Dalam Pokok Perkara

- Menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
- Menyatakan SHM No. 820/Meruya Utara tercatat atas nama ELDI ANDI sesuai Surat Ukur tanggal 16 Februari 1991 No. 1278/1991 luas 1.368 M2 yang diterbitkan pada tanggal 10 Juli 1991 yang berasal dari Pemberian Hak Pengakuan Hak Milik berdasarkan SK Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasionak DKI Jakarta Tgl. 1-7-1991 No. 1.711.2/625/09-03/168/M/1991. Penunjuk: Tanah Milik Adat C.No. 2414 Blok.D.II.No.78 Surat Keterangan dari Kepala Kantor Wilayah Inspeksi IPEDA Jakarta Pusat/Barat Tgl. 5 Juli 1986 No.RIS.1.128/WFJ.10/K.II.3107/1986 yang terletak di Meruya Utara

RT.001 RW.004, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, **sah dan berkekuatan hukum**;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (***Ex aequo Et Bono***);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, selanjutnya Penggugat telah mengajukan tanggapannya berupa Replik tertanggal 31 Januari 2024 dan atas Replik tersebut pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan Dupliknya tertanggal 7 Februari 2024;

Menimbang, bahwa didalam jawaban Tergugat (H. Eldi Andi, S.E.) terdapat eksepsi tentang Kewenangan Absolut, hal mana didalilkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara a quo dan perkara a quo merupakan wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR/Pasal 162 R.Bg, Majelis Hakim telah memutus eksepsi tentang kewenangan absolut dari Tergugat tersebut pada tanggal 24 April 2024, yang amar pokoknya sebagai berikut:

Sebelum memutus pokok perkara;

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut diatas;
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada Para pihak untuk melanjutkan perkara ini;
- Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat tentang kewenangan absolut ditolak dan jawaban dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada eksepsi, maka perkara a quo dilanjutkan dengan pembuktian;

Meimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan tempat obyek perkara pada tanggal 25 Juni 2024 yang dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I, tanpa hadirnya Kuasa Turut Tergugat II

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, selanjutnya Penggugat mengajukan 3 (tiga) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3173081201650003, atas nama Simun, diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy Hak Milik Adat Girik C Nomor 1467 Persil 78 D.II seluas 1500 M2 yang terletak di RT 001 RW 004 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat, diberi tanda P-2;;
3. Flashdisk/bukti elektronik rekaman suara, diberi tanda P-3;
Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi;
Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat mengajukan 21 (dua puluh satu) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu:
 1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3173052903600002 atas nama Eldi Andi SE.MM, diberi tanda bukti T-1;
 2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 820/Meruya Utara/1991 atas nama Eldi Andi, S.E., diberi tanda bukti T-2;
 3. Fotokopi Akta Jual Beli No. 830/KBJ/KB/1985 tanggal 29 Juli 1985, diberi tanda bukti T-3;
 4. Fotokopi Surat Tanda Pencatatan Tanah Dan Bangunan Surat Girik C No. 1467 Persil 78 D.II, diberi tanda bukti T-4;
 5. Fotokopi Surat Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda Sektor Perkotaan Surat Girik C No. 2414 Persil 23 D.II, diberi tanda bukti T-5;
 6. Fotokopi Surat Permohonan Perubahan Alamat SHM No. 820/Meruya Utara/1991 atas nama Eldi Andi, S.E., diberi tanda bukti T-6;
 7. Fotokopi Surat Ketetapan Ipeda TH. 1985, diberi tanda bukti T-7;
 8. Fotokopi Printout Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2023, diberi tanda bukti T-8;
 9. Fotokopi Surat Persetujuan Warga atas Perubahan Rencana Jalan yang melintasi tanah SHM No. 820/Meruya Utara/1991 atas nama Eldi Andi, S.E., diberi tanda bukti T-9;
 10. Fotokopi Girik C Nomor 2414 Persil 23 D II seluas 1500 M2 atas nama H Eldi Andi dimutasi tanggal 5 Juli 1986 asal Girik C Nomor 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2, diberi tanda bukti T-10
 11. Fotokopi Ketetapan Rencana Kota atas nama Eldi Andi S.E.. diberi tanda bukti T-11;
 12. Fotokopi Surat dari Unit Pengelola Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Barat tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 00150/C.37b/31.73.08.1002.01.079.R.4.b/2/1.785.52/2020 tertanggal 20 Mei 2020 kepada Eldi Andi, S.E., diberi tanda bukti T-12;

13. Fotokopi dari Buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi Surat Somasi/Pemberitahuan dari Tergugat kepada Penggugat, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi Laporan Polisi/Tanda Bukti Lapor oleh Tergugat atas diri Penggugat, diberi tanda bukti T-15
16. Fotokopi Surat Tanda Pencatatan Tanah Dan Bangunan Untuk Kepetetapan Ipeda atau Surat Girik Nomor 249 Persil 78, diberi tanda bukti T-16;
17. Fotokopi Akta Jual Beli perolehan tanah C 249 Persil 78, diberi tanda bukti T-17;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 11065/Meruya Utara/2019 atas nama Adjie Faisal seluas 440 M2 terletak di Taman Meruya Ilir Blok A 2 Nomor 2 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, diberi tanda bukti T-18;
19. Fotokopi Surat Lurah Meruya Utara Nomor 107/PU.03.03 tanggal 14 Maret 2024, diberi tanda bukti T-19
20. Fotokopi Lembaran Rincian Girik dari Arsip Kelurahan Meruya Utara tentang Girik C Nomor 1467 Persil 78 D.II atas nama Saleh bin Rais, diberi tanda bukti T-20;
21. Fotokopi Lembar Catatan pada Buku Pencatatan Peralihan Hak atas Girik yang ada di Kelurahan Meruya Utara, diberi tanda bukti T-21;

Menimbang, baik selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah

1. Saksi H.M. Royani, S.Sos.;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, kenal dengan Tergugat, mengenal Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Sekretaris Camat Kebon Jeruk sejak tahun 1999-2003;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa dahulu berlokasi di wilayah Kecamatan Kebon Jeruk, sekarang di wilayah Kecamatan Kembangan, karena ada pemecahan wilayah di tahun 1991 dengan SK Pemecahan tahun 1990, Kecamatan Kembangan merupakan pecahan dari Kecamatan Kebon Jeruk (Kecamatan Kebon Jeruk dipecah menjadi 2 yaitu Kecamatan Kebon Jeruk dan Kecamatan Kembangan);
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat mempunyai tanah di Meruya Ilir (sekarang Meruya Utara) RT 001 RW 004;

- Bahwa Saksi dimintai tolong oleh Bapak Edy Ruchijat Soheh (dahulu menjabat sebagai Walikota Jakarta Barat) untuk melihat-lihat atau mengawasi tanah yang dibeli oleh Tergugat pada tahun 1985 seluas \pm 1.500 M2, tetapi saksi lupa batas-batasnya;
- Bahwa Saksi pernah melihat Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Saleh bin Rais yang dibuat oleh PPAT/Camat, seterusnya diurus hingga terbit sertifikat;
- Bahwa Saksi pernah melihat lokasi tanah milik Tergugat di tahun 1985, hanya berupa tanah kosong;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah bermasalah;

2. Saksi Drs. H. Baban Supandhie;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, kenal dengan Tergugat, mengenal Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Wakil Camat Kembangan;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu atau tidak kenal siapa Saleh bin Rais, juga tidak kenal dengan ahli waris Saleh bin Rais;
- Bahwa Saksi diminta oleh atasannya yaitu Bapak Edy Ruchijat (dahulu Walikota Jakarta Barat) untuk mengecek lokasi tanah yang akan dibeli dan mengecek surat-surat hingga terjadi jual beli antara Tergugat (menantu Edy Ruchijat) dengan Saleh bin Rais;
- Bahwa Tergugat membeli tanah pada tahun 1985 dengan luas \pm 1.500 M2, tetapi Saksi lupa batas-batasnya;
- Bahwa Saksi diperintah mengambil AJB ke Kelurahan Kebon Jeruk dan diantar ke Edy Ruchijat (Walikota);
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang tercatat dalam Akta Jual Beli;
- Bahwa lokasi tanah ada di RT 001 RW 004 Meruya Utara;
- Bahwa tanah saat ini dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun saksi meskipun telah diberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat II mengajukan 7 (tujuh) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 820/Meruya Utara tercatat atas nama Eldi Andi, diberi tanda bukti T.T.II-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tgl 1-7-1991 No. 1.711.2/625/09-03/168/M/1991, diberi tanda bukti T.T.II-2;

3. Fotokopi Surat Tanda Setoran Nomor 2153/0477/BPKW/09/M/1991 tgl 4 Juli 1991 atas nama Eldi Andi SE, diberi tanda bukti T.T.II-3;
4. Fotokopi Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan IPEDA Sektor Perkotaan Khusus DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta PusatBarat tgl 5 Juli 1986 NO. b 09554, ATAS Girik C No. 2414 Persil 23 D.II atas nama Eldi Andi, diberi tanda bukti T.T.II-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Ipeda Jakarta Pusat/Barat thl 5 Juli 1986 No. RIS. 1128/WPJ.10/KI 3107/1986 atas nama Sdr. Eldi Andi, diberi tanda bukti T.T.II-5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli No. 830/KBJ/JP/1985 tgl 29 Juli 1985, diberi tanda bukti T.T.II-6;
7. Fotokopi Gambar Situasi No. 1278/1991 atas nama Eldi Andi seluas 1.368 M2, diberi tanda bukti T.T.II-7;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa telah dipakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada tanggal 25 Juni 2024;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masingn mengajukan kesimpulannya pada tanggal 3 Juli 2024, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang timbul dan terungkap dipersidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan sepanjang belum termuat dalam putusan ini dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap telah tercakup dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Dalam Konvensi

Dalam Provisi;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi yaitu :

- Menerima dan mengabulkan tuntutan Para Penggugat dalam Provisi seluruhnya.
- Menyatakan Obyek sengketa berada dalam status a quo.

- Memerintahkan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum ataupun termasuk memanfaatkan untuk kepentingan apapun terhadap obyek sengketa sampai adanya putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp.10,000,000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat dan Para Turut Tertugat lalai dan ingkar memenuhi isi putusan perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Majelis Hakim berpendapat syarat dari suatu tuntutan provisi adalah hal yang sangat mendesak untuk segera diputuskan oleh Hakim yang tidak menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa putusan povisi diatur dalam pasal 180 HIR dan pasal 191 RBG disebut juga *provisionele beschiking*, yakni keputusan yang bersifat sementara atau *interim award (temporary disposal)* yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan kegiatan. Penegasan itu dikemukakan dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1788 K/SIP/1976 dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 279K/SIP/1976, gugatan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak (vide M.Yahya Harahap,SH. Hukum Acara Pidana, Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, Hal 884 tahun 2005);

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi Penggugat tersebut tanpa disertai dengan alasan-alasan yang sah tentang sejauh mana sifat mendesaknya tuntutan provisi tersebut untuk dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi tersebut harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban atas pokok perkara Tergugat telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Kompetensi Absolut ;

Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri Jakarta Barat) tidak berwenang mengadili perkara A quo karena yang berwenang yang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

2. Gugatan Kurang pihak karena Penggugat mendalilakan sebagai pemilik sah tanah Milik Adat peninggalan orang tua Para penggugat Alm Saleh bin Rais berdasarkan hak milik adat Girik Nomor. 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 yang berasal dari mewaris asal hak milik adat Girik C Nomor.99 Persil 78 D II seluas 1500 M2 atas nama Rais Bin Misin pada tanggal 14 Juli 1963 yang terletak di Rt 001/04 Kelurahan Meruya Utara , Kecamatan Kembangan ,Kota Administrasi Jakarta Barat, seharusnya Penggugat menarik camat Kembangan sebagai pihak agar menjadi jelas , sehingga gugatan a quo menjadi kurang pihak;
3. Gugatan Kabur / tidak jelas (Obscuur Libel) ;
Penggugat tidak menjelaskan Girik yang mana apak Girik C Nomor, 99 atas nama kakeknya Rais bin Misin atau Girik C Nomor 99 Persil 78 D II seluas 1500 M2 atas nama bapaknya Saleh Bin Rais karena pada Plang diatas objek perkara pengakuan bahwa tanah sebagai milik Penggugat tertulis tanah Rais bin Misin yang note benar pemilik Girik C Nomor.99 Persil 78 D II bukan Girik C 1467 Persil 78 D II;
4. Penggugat tidak mempunyai Kapasitas (Legal Standing) mengajukan gugatan ;
Penggugat menyatakan sebagai ahli waris Saleh bin Rais pemilik tanah Hak Milik Adat Girik C nomor C 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2, tetapi pada plang diakui sebagai tanah milik Rais bin Misin pemilik Girik Nomor. 99 Persil 78 D II, seharusnya seluruh ahli waris Rais bin Misin adalah sebagai Penggugat bukan hanya Ahli waris Saleh bin Rais saja dengan demikian Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan a quo;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim lebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi – eksepsi tersebut diatas;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Absolut Majelis Hakim sudah mempertimbangkan dan memutuskan dalam putusan sela yang menolak eksepsi tersebut sebagaimana putusan sela terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang lain sebagaimana tersebut diatas menurut Majelis Hakim telah masuk dalam pokok perkara dan untuk itu perlu pembuktian terlebih dahulu, maka oleh karena itu akan dipertimbangkan bersama pokok perkara,

Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka seluruh eksepsi-eksepsi tersebut tersebut menurut Majelis Hakim haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan sebagaimana yang telah dikemukakan diatas yang pada pokoknya ;

Bahwa Para Penggugat memiliki tanah Hak Milik Adat peninggalan orang tua Para Penggugat yaitu Alm Saleh bin Rais berdasarkan Hak milik Adat Girik Nomor 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 yang berasal dari mewaris asal Hak Milik Adat Girik C Nomor 99 Persil 78 D II seluas 1500 M2 atas nama Rais bin Misin pada tanggal 14 Juli 1963 yang terletak di Rt 001/Rw 04 Kel Meruya Utara kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan batas-batasnya dan beberapa tahun yang lalu Tergugat telah mengakui telah membeli tanah peninggalan Alm Orang tua kami dan telah melakukan pemasangan Fondasi di atas lokasi tanah tersebut sedangkan orang tua kami belum pernah menjual tanah tersebut, terbukti Tergugat baru saja mensertifikatkan tanah kami pada tahun 2018 yang lalu, dan mengaku membeli tahun 1985 berdasarkan Akta Camat Kebun Jeruk Nomor. 830/KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 1985 dan sudah disertifikatkan menjadi SHM Nomor 820/ Meruya Utara /1991 namun orang tua kami belum pernah menjual tanah Hak Milik Adat Girik 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2 kepada Tergugat atau kepada siapapun dan tanah tersebut masih dalam keadaan kosong dan Para penggugat masih menguasai , menjaga dan merawat oleh karenanya Tergugat jelas telah melakukan Perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Tergugat adalah pemilik tanah tersebut berdasarkan jual beli dimana Tergugat membeli tanah Girik C Nomor; 1467 Persil 78 Darat II seluas 1500 M2 atas nama Saleh bin Rais langsung darinya, pada Tahun 1985 berdasarkan Akta Camat Kebun Jeruk (saat itu lokasi tanah masih menjadi Wilayah Kecamatan Kebun Jeruk dan Pemekarannya terjadi pada tahun 1990) dengan AJB Nomor; 830/KJB/JB/85 Tanggal 29 Juli 1985 dengan batas-batasnya ;
- Bahwa pada Tahun 1991 Tergugat mendaftarkan tanah Girik tersebut untuk mendapatkan Sertifikat dan menjadi sertifikat Hak Milik Nomor; 820/ Meruya Utara /1991 tanggal 10 Juli 1991 seluas 1500 M2 yang terletak di RT 001/Rw 04, Kelurahan Meryua Utara, Kecamatan Kembangan ,Kota Administrasi Jakarta Bara;
- Bahwa tanah tersebut oleh Tergugat sudah dipasang pondasinya namun belum dibangun walaupun telah memiliki IMB dengan nomor; 00150/.37b/31.73.08. 1002.01.079.R.4.b/2/1.785.52/2020. Tanggal 20 Mei

2020 Kelas B di Jl.Meruya Utara RT001/ Rw 04 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat ;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut Turut Tergugat 1 telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) karena Para Penggugat tidak menguraikan Perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat 1 berdasarkan Pasl 1365 KUHPerduta ;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut Turut Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil gugatan Penggugat ;
- Bahwa SHM No.820 / Meruya Utara tercatat atas nama Eldi Andi sesuai surat ukur tanggal 16 Februari 1991 No.1278/1991 luas 1.368 M2 yang diterbitkan pada tanggal 10 Juli 1991 yang berasal dari hak pengakuan Hak Milik berdasarkan SK Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Tanggal 1-7-1991 No.1.711.2/625/09-03/168/M/1991. Penunjuk Tanah Milik Adat C.NO.2414 Blok.D.II.No.78 Surat keterangan dari Kepala Kantor Wilayah Inspeksi IPEDA Jakarta Pusat /Barat Tgl. 5 Juli 1986 No.RIS. 1128/WFJ.10/K.II.3107/1986 yang terletak di meruya Utara RT 001 Rw 004 Kelurahan Meruya Utara ,Kecamatan Kembangan Kota administrasi Jakarta Barat sah dan berkekuatan hukum ;

Menimbang bahwa yang sama-sama diakui oleh Parah pihak pada pokonya adalah ;

- Bahwa objek perkara adalah tanah milik adat Girik Nomor; 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2.atas nama Saleh bin Rais yang Terletak di RT 01 RW 04 Kelurahan Meruya Utara ,Kecamatan Kembangan ,Kota Administrasi Jakarta Barat
- Bahwa Tanah objek Perkara tersebut sudah bersertifikat menjadi SHM Nomor 820 /Meruya Utara /1991 tanggal 10 Juli 1991 seluas 1.368 M2 atas nama H.ELDI ANDI yang terletak di RT 01 Rw 04 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Kota Jakarta Barat;

Menimbang,bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah;

- Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum mensertikatkan tanah milik Para Penggugat yaitu tanah Hak Milik Adat berdasarkan Girik Nomor.1467 persil 78 D II ?;
- Apakah sah Akta jual beli Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I,

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat dibebankan pula membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya mengajukan surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 dan tidak mengajukan saksi, sedangkan Tergugat untuk mengugatkan dalil bantahannya mengajukan surat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-21 dan juga mengajukan saksi dua orang yaitu 1 saksi H,M, Royani, S,SOS dan saksi Drs, H Baban Supandie ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan surat bukti yang diberi tanda TT-II.1 sampai dengan TT-II.7 dan tidak mengajukan saksi sedangkan Turut tergugat 1 tidak mengajukan surat bukti dan saksi

Menimbang, bahwa tidak semua surat bukti tersebut di atas dipertimbangkan, yang dipertimbangkan yang ada kaitannya dengan perkara ini dan diperlihatkan aslinya, yang tidak ada aslinya tidak dipertimbangkan kecuali sama-sama diajukan sebagai surat bukti atau didukung oleh keterangan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan perkara kedua belah pihak tersebut, Majelis Hakim akan memberikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti (middel bewijs) yang diajukan oleh kedua belah pihak dipersidangan yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu keadaan menurut hukum apakah dalil-dalil Penggugat beralasan menurut hukum sehingga gugatan dikabulkan atau sebaliknya dalil-dalil sangkalan para Tergugat yang lebih beralasan menurut hukum sehingga gugatan Penggugat ditolak karenanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masalah sengketa yang berdasarkan Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam mensertikatkan tanah milik Para Penggugat yaitu tanah Hak Milik Adat berdasarkan Girik Nomor.1467 persil 78 D II ;

Menimbang bahwa setelah Majelis hakim mempelajari dan mencermati materi gugatan Penggugat, jawaban , Replik dan Duplik serta surat bukti , dimana tuntutan pokok Para Penggugat adalah bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum mensertikatkan tanah milik Para Penggugat sebagai pemilik tanah Hak Milik Adat berdasarkan Girik Nomor.1467 persil 78 D II yang tidak bertikad baik serta membatalkan Akta jual beli Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I,

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat tersebut, Tergugat menolak seluruh dalil dalil yang dikemukakan Para Penggugat secara keseluruhan dalam gugatannya, dengan alasan bahwa transaksi Jual Beli Tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor. 830/KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 1985 antara Saleh bin Rais selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli dengan objek tanah seluas 1.500 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.820/Meruya Utara/1991 Tanggal 10 Juli 1991 seluas 1.368 M2 atas nama Eldi Andi (Tergugat) dilakukan berdasarkan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku karena transaksi jual beli itu dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Sertifikat Hak Milik tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional;

Menimbang bahwa setelah Majelis memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat yaitu surat bukti P-1 sampai P-3 , dimana P-1 adalah foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat yang bernama Simun bin Saleh , P-2 adalah foto copy surat bukti Hak Milik Adat Girik C Nomor. 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2 yang terletak di RT,1 / Rw, 04 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kebun Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat dan P-3 adalah berupa sebuah Flasdis;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor; 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2 yang diperoleh dari peninggalan orang tua Para Penggugat yang bernama Saleh bin Rais (Alm) yang terletak di Rt.001 Rw 04 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan, kota Administrasi Jakarta Barat (selanjutnya tanah tersebut menjadi Objek Perkara);

Menimbang bahwa setelah majelis hakim memperhatikan surat bukti Para penggugat yaitu surat bukti P-1 merupakan KTP Penggugat Simun bin Rais , Para penggugat tidak mengajukan surat keterangan waris dari Alm Saleh bin Rais akan tetapi hanya mengajukan Kartu Tanda penduduk Penggugat Simun bin Rais saja sedangkan Penggugat ada 5 (Lima) orang yang merupakan ahli waris Alm Saleh bin Rais dan sekalipun Surat Pernyataan Waris tersebut tidak diajukan dalam persidangan akan tetapi dari jawaban Tergugat tidak keberatan Para Penggugat adalah ahli waris dari Saleh bin Rais ,

Menimbang bahwa Para penggugat juga mendalilkan dalam posita gugatan Penggugat bahwa Para Penggugat mempunyai tanah Hak Milik Adat peninggalan orang tua Para Penggugat Saleh bin Rais (Alm) yang dibuktikan dengan surat bukti P-2 dimana setelah majelis Hakim mempelajari surat bukti P-2 tersebut, surat bukti P-2 ini sama dengan surat bukti T-4 dimana sama-sama mengakui bahwa tanah Objek Perkara adalah milik Saleh bin Rais orang Tua

Para Penggugat dan Penggugat juga mengajukan surat bukti P-3, dimana bukti ini hanya merupakan flasdis yang nilai pembuktiannya diragukan karena rekamannya tidak resmi ;

Menimbang bahwa setelah Majelis hakim memperhatikan surat bukti Tergugat dan Turut Tergugat II dimana Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat semuanya karena orang tua Para Penggugat yang bernama Saleh bin Rais (Alm) telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat Eldi Andi dapat dibuktikan dengan surat bukti T-3 yang sama dengan TT-II. 6 yaitu Akta jual beli Nomor; 830/KB/JB/1985 tanggal 29 Juli 1985 dihadapan Drs. Haji Sutardjianto pejabat Camat Kebun Jeruk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Saleh bin Rais (orang tua Para Penggugat) selaku penjual dan Tergugat Eldi Andi selaku pembeli dengan objek tanah seluas 1.500 M2 dengan harga 30, 000,000 (tiga puluh juta rupiah) dan ditanda tanganin oleh Saleh bin Rais sebagai penjual dan Eldi Andi sebagai pembeli dan juga tanda tangan saksi-saksi dan kemudian surat bukti T-3 dan TT-II -6 dikuatkan oleh surat bukti T-2 dan TT-II.1, yaitu sertifikat Hak Milik Nomor; 820/ meruya Utara /1991 seluas 1.368 M2 atas nama Tergugat H. Eldi Andi, dan TT-II.1 ini terbit berdasarkan surat bukti TT-II. 2,3,4,5,6 dan 7,sehingga terbitlah sertifikat Hak Milik atas nama H.Eldi Andi dan setelah Tergugat membeli tanah Objek perkara ,Tergugat juga telah memasang pondasi atas tanah objek perkara tersebut dan juga diketahui Penggugat dan sekarang sudah keluar surat IMB untuk membangun dan juga keterangan saksi-saksi Tergugat yaitu saksi H,M Royani, S,Sos dan saksi Drs H. Baban Supandie, yang menerangkan bahwa;

Saksi H.M,Royani,S. SOS menerangkan

- Bahwa saksi bertugas pada kantor kecamatan Kebun Jeruk tahun 1999 s/d 2001 dimana setiap peralihan Hak selain diterbitkan Akta Jual beli Camat sebagai PPAT juga mencatat peralihan hak pada buku administrasi Pertanahan yang ada kecamatan , dan peralihan tanah milik Tergugat sebagaimana surat Bukti T-21 yang ditunjukan dalam persidangan benar tercatat oleh kasih Pemerintahan yang ada dibawahnya sebagai sekcam pada kecamatan Kebun Jeruk saat itu tahun 1985;

Saksi Drs. H, Baban Supandie menerangkan ;

- Bahwa saksi diminta tolong mengecek lokasi tanah yang akan dibeli oleh H. Edy Ruchijat dimana tanahnya sudah benar dan ada surat-suratnya , maka terjadilah transaksi jual beli antara H Edy Ruchijat atas nama anak mantu nya yang bernama H. Eldi Andi dengan bapak Saleh bin Rais atas tanah seluas 1500 M2 ;

Menimbang bahwa Para Penggugat juga mendalilkan bahwa Objek perkara yang dibeli oleh Tergugat terletak di RT 002 Rw 005 kelurahan meruya Utara Kecamatan Kebun Jeruk kota Administrasi Jakarta Barat, bukan terletak di Rt 001 Rw 004 kelurahan Meruya Utara kecamatan Kebun Jeruk kota Jakarta barat, dimana Tergugat membantah dalil tersebut karena sesuai dengan surat bukti AJB, Girik dan bukti pembayaran PBB (T-3. T- 4, T-5) dimana dari surat bukti dari awal objek perkara sudah tercatat beralamat di RT 001 RW 004 kelurahan Merya Utara , kecamatan Kebun Jeruk, Wilayah Kota Jakarta Barat akan tetapi waktu proses pembuatan sertifikat Hak Milik No. 820/ Meruya Utara 1991 seluas 1.368 M2 ada kesalahan pengetikan oleh Tegugat 1 tertulis RT 002 RW 005 Meruya Utara dan kemudian sesuai surat bukti T-6 yaitu Tergugat mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat II untuk melakukan perubahan terhadap RT 002 RW 005 yang tertulis dalam sertifikat No. 820/ Meruya Utara 1991 tersebut dimana waktu itu Penggugat Simun bin Rais sebagai RT juga ikut bertanda tangan dan kemudian Turut Tergugat II memberi paraf coret sah ,dalam Sertifikat Hak Milik No. 820/ Meruya Utara 1991 seluas 1.368 M2 terhadap RT 002 Rw 005 tersebut dan menjadi RT 001 RW 004 Meruya Utara, sesuai dengan surat jual beli, Girik dan bukti bayar PBB sampai sekarang objek perkara terletak RT.001 RW 004 ,meruya Utara kelurahan Meruya Utara ,Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa, Para penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan Pokoknya yang mengatakan, untuk membatalkan Akta jual beli Girik Hak Milik Adat Girik C Nomor; 1467 Persil 78 D II seluas 1500 M2, dan juga Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor; 820/ meruya Utara /1991 seluas 1.368 M2 atas nama Tergugat Eldi Andi, akan tetapi Tergugat dalam proses sertifikat Hak Milik No. 820 /Meruya utara tersebut diterbitkan sudah sesuai ketentuan dan Peraturan yang berlaku ;

Menimbang bahwa dengan telah dipertimbangkan pokok perkara tersebut diatas maka petitum point 3 yang menyakan secara hukum Tergugat , Turut Tergugat 1 dan Turut tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah di tolak dengan ditolaknya petitum point 3 maka petitum point 6, point 5, point 2 juga harus ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti tanpa ada saksi yang diajukan Para Penggugat dianggap tidak dapat mendukung dalil dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat, dengan demikian Penggugat dianggap

tidak dapat membuktikan gugatannya, maka oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Para penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar dari dalil gugatan Para penggugat, maka tanpa perlu mempertimbangkan satu persatu akan tuntutan (petitum) dari Para Penggugat, maka Majelis hakim berpendapat bahwa Para penggugat tidak bertikat baik ,maka gugatan Para penggugat harus ditolak seluruhnya ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat di tolak untuk seluruhnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 Rbg karena Para penggugat berada dipihak yang kalah harus dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya yaitu;

- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu memasang Plang diatas lokasi tanah yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi pada saat orang tua Para penggugat masih hidup pada tahun 1985;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah sebidang tanah berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 820/ Meruya Utara 1991 seluas 1.368 M2 atas nama Eldi Andi , SE yang terletak di RT.001 Rw 004 Kelurahan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan Penggugat Rekonvensi telah membeli tanah tersebut kepada Saleh bin Rais orang Tua Tergugat Rekonvensi pada tahun 1985 berdasarkan akta jual beli Camat Kebun Jeruk dengan AJB Nomor 830/KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 1985 dengan batas-batasnya ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengemukakan pada pokoknya bahwa Tergugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi belum pernah melakukan pembayaran atas tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor; 1467 persil 78 D II seluas 1500 M2 atas nama Saleh bin Rais orang tua Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensilah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat Akta Jual beli yang di bantu oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat 1 lah yang telah melakukan perbuatan melawan

hukum dengan menerbitkan sertifikat diatas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa dari gugatan Penggugat Rekonpensi dan jawaban Tergugat Rekonpensi tersebut telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi sama –sama mengakui bahwa tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor; 1467 persil 78 D II seluas 1500 M2 atas nama Saleh bin Rais orang tua Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

Apakah benar Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi telah membeli tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor; 1467 persil 78 D II seluas 1500 M2 kepada Saleh bin Rais orang tua Tergugat Rekonvensi secara sah;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonpensi/ /Tergugat Konpensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan rekonpensinya Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat T (DK) /P (DR) -1 s/d 21 dan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu; Saksi H.M,Royani,S. SOS dan Saksi Drs. H, Baban Supandie;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawaban Tergugat Rekonpensi /Penggugat Konpensi telah mengajukan bukti surat P (DK) / T (DR)-1 s/d 3 dan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum point 3, terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum point 5 yang menjadi pokok sengketa. mengenai keabsahan Akta jual beli Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Kota Jakarta Barat Nomor; 830 /KBJ/KB/85 tanggal 29 Juli 1985 adalah sah,

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai keabsahan Akta jual beli Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Kota Jakarta Barat Nomor; 830 /KBJ/KB/85 tanggal 29 Juli 1985, telah dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi maka seluruh pertimbangan dalam konvensi mengenai keabsahan Akta jual beli Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Kota Jakarta Barat Nomor; 830 /KBJ/KB/85 tanggal 29 Juli 1985 adalah sah sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi dengan demikian Majelis mengambil

alih kedalam pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi dengan demilikan berdasarkan hukum petitum point 5 dalam Rekonvensi dapat dikabulkan .

Menimbang bahwa dengan telah terbuktinya petitum point 5 dalam gugatan rekonvensi bahwa Akta Jual beli Camat Kebun Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor; 830 /KBJ/JB/85 Tanggal 29 Juli 1985 adalah sah dimana Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi telah membeli tanah objek perkara kepada Saleh bin Rais (orang tua Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) dan surat Akte jual beli nomor 830 /KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 1985 sudah ditanda tangani oleh para pihak, baik Saleh bin Rais sebagai penjual maupun Aldi Andi sebagai pembeli dan juga saksi-saksi dengan demikian perbuatan Para Penggugat memasang Plang diatas tanah objek perkara merupakan perbuatan melawan hukum ,sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum point 2 dan Point 3 juga berdasarkan hukum harus dikabulkan ;

Menimbang bahwa terhadap petitum point 4 dimana Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi meminta kerugian kepada Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi baik kerugian materil sebesar Rp 7.500,000,000 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) maupun kerugian imateril sebesar Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah), dimana Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi tidak menguraikan dengan jelas dan terperinci tentang kerugian baik kerugian materil maupun immaterial sehingga petitum point 4 ini juga harus ditolak ;

Menimbang bahwa terhadap uang paksa atau dwangsoom dalam petitum angka 6 Majelis Hakim berpendapat karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 606a RV tersebut maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum point 7 , yang menyatakan bahwa Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi harus menyerahkan tanah Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong karena petitum point 5 dikabulkan maka beralasan hukum petitum point 7 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum agar putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan /dijalankan terlebih dahulu (uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya , majelis berpendapat bahwa karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Putusan dengan serta merta maka petitum No. 8 ini patut untuk ditolak ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka majelis Hakim berpendapat bahwa dalil pokok gugatan Rekonvensi dapat

dibuktikan maka petitum dalam gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena petitum dikabulkan sebagian maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut ternyata Penggugat Rekonpensi telah berhasil membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, maka terhadap gugatan penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi patut dinyatakan gugatan dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa selanjutnya dengan pertimbangan-pertimbangan dalam Konvensi dimana pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang kalah, demikian pula dalam Rekonvensi, dimana pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang kalah maka Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingatnkan peraturan-peraturan dan perundang-undangan yang berkenaan dengan Perkara ini ;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat

DALAM EKSESPI

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan Pengugat Rekonvensi sebagai pemilik sah sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor;820/Meruya Utara/1991 seluas 1.368 M2 atas nama H Eldi Andi, SE, yang terletak di RT 001 RW 04 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan , Kota Administrasi Jakarta Barat sah;

3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan melawan hukum ;
4. Menetapkan Akta jual beli Camat Kebun jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor;830 /KBJ/JB/85 tanggal 29 Juli 1985 adalah sah;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus menyerahkan tanah Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.979.000.00.- (Satu Juta Sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat Klas I.A Khusus pada Selasa tanggal 23 Juli 2024 oleh kami SRI HARTATI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, TORNADO EDMAWAN, S.H., M.H. dan ASMUDI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat IA Khusus Nomor 960/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Brt tanggal 31 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, 31 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh ASMUDI, S.H., M.H. dan DINAHAYATI SYOFYAN, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh NINIK SRI WAHYUNI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II melalui Sistem Informasi Pengadilan serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

ASMUDI, S.H., M.H.

SRI HARTATI, S.H., M.H.

Ttd

DINAHAYATI SYOFYAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

NINIK SRI WAHYUNI, S.H.

Perincian biaya-biaya :

1. PNBP pendaftaran	: Rp	30.000,00	
2. PNBP panggilan pertama	: Rp	50.000,00	
3. Biaya proses	: Rp	150.000,00	
4. Panggilan	: Rp	694.000,00	
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.000.000,00	
6. Biaya Penggandaan	: Rp	35.000,00	
7. Redaksi	: Rp	10.000,00	
8. Meterai	: Rp	10.000,00	
Jumlah	: Rp	1.979.000,00	(satu juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).

