



PUTUSAN
Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANASTASIA HERMI PRASETYATI, NIK: 3275014706760024, beralamat di Perum Margahayu Jaya DII, Kelurahan Margahayu, Bekasi Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Benyamin Natogu Siahaan S.H., M.H., 2. DR. Maruarar Siahaan S.H., 3. Rosari Hotmaida Irlany S.H., M.H. dan 4. Panorangan Siagian S.H. Para Advokat pada kantor hukum MARUARAR SIAHAAN & PARTNERS yang berkantor di alamat di Jl. Pemuda, Kompleks Pertokoan Graha Mas Pemuda, blok AD No. 20, Kelurahan Jati, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **HENNY PRASETYOWATI**, yang bertempat tinggal di Jl. Jampang No. 80, Jatimulya, Tambun Selatan, Bekasi 17510, dalam hal ini memberikan kuasa kepada CANDRA SAOFA YARDO, S.H., dan KUSYADI KUYONO, S.H, M.Sc, M.M., Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "CANDRA SAOFA YARDO, S.H & REKAN" (CDR) Advocates & Legal Consultants beralamat di Perumahan Griya Tambun Blok A2 No. 11 Kelurahan/Desa Satria Mekar Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 14/CDR-HP/IV/2020 tertanggal 21 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **SUCIPTO, S.E**, yang beralamat di Jl. Pratama Nomor 35, RT/RW: 002/08, Curug, Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur, CANDRA SAOFA YARDO, S.H., dan KUSYADI KUYONO, S.H, M.Sc, M.M., Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "CANDRA



SAOFA YARDO, S.H & REKAN” (CDR) Advocates & Legal Consultants beralamat di Perumahan Griya Tambun Blok A2 No. 11 Kelurahan/Desa Satria Mekar Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 12/CDR-HP/IV/2020 tertanggal 16 April 2020 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. AL SINGGIH RAHARJO bertempat tinggal di Perum Margahayu Jaya DII, yang beralamat Kelurahan Margahayu, Bekasi Timur, CANDRA SAOFA YARDO, S.H., dan KUSYADI KUYONO, S.H, M.Sc, M.M., Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “CANDRA SAOFA YARDO, S.H & REKAN” (CDR) Advocates & Legal Consultants beralamat di Perumahan Griya Tambun Blok A2 No. 11 Kelurahan/Desa Satria Mekar Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 15/CDR-HP/IV/2020 tertanggal 21 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 10 Maret 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 11 Maret 2020 dibawah Nomor Register Perkara : 61/Pdt.G/2020/ PN.Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari alm. Drs. Herry Sujitno. M.Si (Bukti P-1).
2. Bahwa alm. Drs. Herry Sujitno. M.Si. meninggal (Bukti P-2) pada tanggal 22 September 2017, dan meninggalkan 3 (tiga) orang anak antara lain:
 - i. Henny Prasetyowati yang menjadi Tergugat I dalam perkara a quo,
 - ii. ANASTASIA HERMI PRASETYATI yang menjadi Penggugat,



- iii. dan Al Singgih Raharjo yang menjadi Tergugat III dalam perkara a quo.
3. Bahwa semasa hidupnya, alm. Drs. Herry Sujitno. M.Si memiliki sebidang tanah yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 806/Jati Mulya dengan luas 735 M2, yang terletak di desa Jati Mulya kec. Tambun, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 817/Jati Mulya dengan luas 500 M2, yang terletak di desa Jati Mulya kec. Tambun, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.
4. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2016, almarhum bapak DRS. Herry Sujitno pernah memberikan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 806/Jati Mulya kepada Tergugat I melalui surat hibah yang dibuat tanpa akta notariil. (Bukti P-3)
5. Bahwa Pada dasarnya hibah dikatakan sah dan akibatnya berlaku bagi para pihak jika penerima hibah telah menerima dengan tegas pemberian tersebut dengan akta notaris. Hal ini diatur dalam :
- a. Pasal 1682 KUHPerdara:
- “Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah.”.
- b. Pasal 1683 KUHPerdara:
- “Tiada suatu penghibahan pun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan diterima dengan kata-kata tegas oleh orang yang diberi hibah atau oleh wakilnya yang telah diberi kuasa olehnya untuk menerima hibah yang telah atau akan dihibahkannya itu.
- Jika penerimaan itu tidak dilakukan dengan akta hibah itu maka penerimaan itu dapat dilakukan dengan suatu akta otentik kemudian, yang naskah aslinya harus disimpan oleh Notaris asal saja hal itu terjadi waktu penghibah masih hidup; dalam hal demikian maka bagi penghibah, hibah tersebut hanya sah sejak penerimaan hibah itu diberitahukan dengan resmi kepadanya.”
6. Bahwa hibah yang dilakukan antara alm. Drs. Herry Sujitno. M.Si dengan Tergugat I adalah MELAWAN HUKUM sehingga dapat dikatakan hibah yang demikian TIDAK SAH.



7. Bahwa Tergugat I melakukan kontrak dengan Tergugat II dalam hal pengelolaan dua bidang tanah yang letaknya telah disebutkan di poin 3 (Bukti P-4).
8. Bahwa adapun perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II adalah untuk memberikan Kuasa kepada Tergugat II untuk mengelola tanah tersebut untuk dijadikan Kluster Perumahan.
9. Bahwa didalam Perjanjian tersebut Penggugat dijadikan sebagai Saksi 1, adapun nama yang tertera didalam perjanjian tersebut BUKAN NAMA PENGGUGAT, DAN TANDATANGAN didalam perjanjian tersebut BUKAN TANDATANGAN YANG SEBENARNYA dari Penggugat.
10. Bahwa besar dugaan kami bahwa Tandatangan penggugat dalam perjanjian tersebut telah dipalsukan, dapat terlihat di KTP Penggugat yang berbeda dengan Tandatangan yang ada didalam Perjanjian (Bukti P-5).
11. Bahwa Penggugat pada dasarnya tidak setuju dengan kontrak yang dilakukan oleh Tergugat I dan II, terlebih lagi Penggugat tidak pernah hadir dan tidak pernah menandatangani Perjanjian Tersebut.
12. Akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diduga keras telah melakukan perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa pada dasarnya Hibah yang dilakukan antara alm. Drs. Herry Sujitno. M.Si dengan Tergugat I telah melawan hukum, karena itu maka seharusnya Perjanjian kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II dalam hal kerjasama untuk mengelola tanah perumahan kluster juga menjadi tidak berdasar, karena tidak mengikutsertakan Penggugat dalam Perjanjian itu, bahkan perjanjian itu harus dinyatakan melawan hukum pula, karena diduga keras bahwa ada oknum-oknum yang telah memalsukan tandatangan Penggugat.
14. Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa "tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".
Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:
 - a. ada perbuatan melawan hukum;
 - b. ada kesalahan;
 - c. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
 - d. ada kerugian.



15. Bahwa Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

- i. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
- ii. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
- iii. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- iv. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara)
- v. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

16. Bahwa Akibat dugaan Perbuatan Melawan Hukum tersebut telah menimbulkan kerugian baik Materiil maupun Imateriil terhadap Penggugat.

- i. kerugian Materiil yang ditimbulkan adalah : Luas tanah total 1235 M2 X 2.500.000 = Rp 3.087.500.000 (Tiga Miliar Delapan Puluh Tujuh Juta lima ratus ribu rupiah).
- ii. Bahwa adapun kerugian Imateriil yang diderita oleh Penggugat adalah Penggugat merasa kecewa, dan marah karena telah dibohongi, oleh karena itu Penggugat meminta ganti kerugian Imateriil sebesar: Rp 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah).



Sehingga total kerugian materiil maupun immaterial yang diderita oleh Penggugat adalah 8.087.500.000 (Delapan Miliar Delapan Puluh Tujuh Juta lima ratus ribu rupiah)

17. Bahwa dikarenakan tanah tersebut merupakan warisan dari Alm. Drs. HERRY SOEJITNO MS.i, dan baik Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat III adalah ahli waris dari Alm. DRS. HERRY SOEJITNO MS.i, maka kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan pembagian tanah tersebut tersebut menjadi 3 (tiga) bagian, dan Penggugat berhak atas 1/3 dari harga tanah tersebut.
18. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (Illusoir), atau tidak berharga dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat mengabulkan peletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 806/Jati Mulya dengan luas 735 M2, yang terletak di desa Jati Mulya kec. Tambun, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 817/Jati Mulya dengan luas 500 M2, yang terletak di desa Jati Mulya kec. Tambun, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.
19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka kami mohon pula kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menetapkan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
20. Bahwa untuk menghindari adanya pengalihan hak milik terhadap objek tanah tersebut maka mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memutuskan bahwa putusan tersebut dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, maupun Verzet.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka bersama ini penguat memohon kepada majelis hakim yang mulia agar kiranya berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan ini dengan putusan sebagai berikut:

DALAM PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan Surat Pernyataan Hibah antara alm. Drs, Herry Soejitno, M.Si dengan Henny Prasetyowati tanggal 11 Juni 2016 adalah batal demi hukum
4. Menetapkan Surat Kesepakatan tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah batal demi hukum
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti Kerugian Materiil dan kerugian immaterial secara tanggung renteng sebesar Rp 8. 087.500.000 (Delapan Miliar Delapan Puluh Tujuh Juta lima ratus ribu rupiah).
6. Menetapkan pembagian tanah tersebut tersebut menjadi 3 (tiga) bagian, dan Penggugat berhak atas 1/3 dari harga tanah tersebut.
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 806/Jati Mulya dengan luas 735 M2, yang terletak di desa Jati Mulya kec. Tambun, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 817/Jati Mulya dengan luas 500 M2, yang terletak di desa Jati Mulya kec. Tambun, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta) perhari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, maupun Verzet.
10. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III

Atau jika majelis hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap Kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yudha Dinata, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator;

Halaman 7 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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 laporan Mediator tanggal 5 Mei 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)

UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

(DISQUALIFICATE EXCEPTIE)

1. Bahwa didalam dalil gugatannya PENGGUGAT menyatakan adalah selaku ahli waris dari Drs. Herry Soejitno, M.Si (Alm) bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III. Namun didalam dalil gugatannya, PENGGUGAT tidak mendalilkan mengenai adanya penetapan ahli waris dari Pengadilan Negeri yang menyatakan PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT III adalah para ahli waris yang sah dari Drs. Herry Soejitno, M.Si (Alm) dan aset-aset apa saja yang ditinggalkan pewaris kepada Para ahli waris.

Pasal 1023 KUHPerdara

Barangsiapa memperoleh hak atas suatu warisan dan sekiranya ingin menyelidiki keadaan harta peninggalan itu, agar dapat mempertimbangkan yang terbaik bagi kepentingan mereka, apakah menerima secara murni, ataukah menerima dengan hak istimewa untuk merinci harta peninggalan itu, ataukah menolaknya, mempunyai hak untuk berpikir, dan harus memberikan pernyataan mengenai hal itu pada kepaniteraan Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya warisan itu;

2. Bahwa yang disebut dengan objek harta warisan adalah harta yang belum pernah dijual oleh pewaris hingga pewaris meninggal dunia, terkait dua bidang tanah yang diuraikan oleh PENGGUGAT sebagaimana dalam sertifikat hak milik No. 806/Jatimulya dan sertifikat hak milik No. 817/Jatimulya milik Drs. Herry Soejitno, M.Si telah dilakukan transaksi jual beli ketika Pewaris (Drs. Herry Soejitno, M.Si) masih hidup kepada TERGUGAT I hal ini tertuang dalam surat perjanjian jual beli tanah yang

Halaman 8 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



ditandatangani oleh Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual, TERGUGAT I selaku Pembeli, juga PENGGUGAT dan TERGUGAT III selaku saksi-saksi.

3. Bahwa SHM No. 806/Jatimulya dan SHM No. 817/Jatimulya milik Drs. Herry Soejitno, M.Si telah dijual kepada TERGUGAT I pada tahun 2016 dengan harga sebesar Rp. 541.000.000,- hal ini tertuang dalam surat perjanjian jual beli tanah serta bukti pengiriman uang dengan melakukan setoran ke nomor rekening atas permintaan Drs. Herry Soejitno, M.Si.
4. Bahwa atas penjualan tanah milik Drs. Herry Soejitno, M.Si tersebut pada tahun 2016, PENGGUGAT telah setuju dan menerima dengan baik bagian dari Penjualan yakni sebesar Rp. 137.500.000,- (Seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) hal ini sebagaimana bukti pengiriman uang ke rekening Penggugat dari TERGUGAT I atas permintaan Bapak Drs. Herry Soejitno, M.Si
5. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, meskipun sertipikat hak atas tanah tersebut belum dilakukan proses balik nama ke atas nama TERGUGAT I, maka dengan demikian, PENGGUGAT tidak lagi mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) mengajukan gugatan terhadap PARA TERGUGAT. Bahwa posisi hukum dari PENGGUGAT telah gugur dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan penerimaan uang dari bagian penjualan. Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut sah dan mengikat bagi Para Pihak Penjual dan Pembeli.
6. Bahwa dengan tidak adanya legal standing atau kedudukan hukum dari PENGGUGAT, maka gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

7. Bahwa *PENGGUGAT didalam surat gugatannya baik dalam Posita maupun Petitum telah mencampuradukkan beberapa macam dalil gugatan yaitu antara lain Gugatan Waris, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Gugatan Pembatalan Hibah, dan Gugatan Pembatalan Kesepakatan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II*. Disatu sisi PENGGUGAT meminta dinyatakan sah sebagai salah seorang ahli waris dari Alm. Drs. Herry Soejitno, M.Si dengan meminta bagian 1/3, akan tetapi disisi yang lain PENGGUGAT meminta kepada Pengadilan Negeri Cikarang agar



menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Vide Pasal 1365 KUHPerdata), PENGGUGAT juga meminta agar Kesepakatan yang dibuat oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II batal.

8. Bahwa gugatan yang diuraikan oleh PENGGUGAT ini justru menunjukkan Gugatan PENGGUGAT kabur dan Tidak Jelas. Apalagi didalam Petitum Gugatannya pada Poin 6, PENGGUGAT meminta pembagian waris menjadi 3 bagian yakni masing-masing 1/3 (TERGUGAT I, PENGGUGAT dan TERGUGAT III). Bahwa permintaan yang diajukan oleh PENGGUGAT ini jelas bukan kewenangan dari Majelis Hakim dalam Perkara Perdata Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini. Bahwa Permintaan Pembagian waris dari aset Drs. Herry Soejitno, M.Si tersebut dapat diajukan oleh PENGGUGAT maupun Kuasa Hukum PENGGUGAT dengan mengajukan Permohonan Penetapan dan Pembagian Waris ke kepaniteraan Pengadilan Negeri meliputi seluruh aset pewaris yang belum pernah dijual. BUKAN MEMASUKKANNYA sebagai salah satu PETITUM Gugatannya apalagi terkait tanah yang dahulunya telah dilakukan transaksi jual beli dengan TERGUGAT I ketika Pewaris (Drs. Herry Soejitno, M.Si) selaku penjual masih hidup. Bahwa bukan merupakan hak bagian waris dari Para Ahli Waris terhadap harta yang telah dialihkan/dijual ketika pewaris masih hidup.
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT yang telah menggabungkan berbagai macam dalil gugatan adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*). Mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAI PIHAK (ERROR IN PERSONA)

10. Bahwa didalam gugatannya, PENGGUGAT menggugat SUCIPTO, S.E selaku TERGUGAT II. Namun didalam dalil gugatannya, tidak ada satupun dalil-dalil yang menjelaskan mengenai dasar PENGGUGAT menggugat SUCIPTO, S.E selaku TERGUGAT II. Bahwa tidak jelas kedudukan hukum digugatnya TERGUGAT II oleh PENGGUGAT. Dan lagi sebelumnya PENGGUGAT dan TERGUGAT III melalui Kuasa Hukum yang saat ini mengajukan gugatan melayangkan surat undangan dan somasi terhadap TERGUGAT I terkait objek tanah milik Drs. Herry



Soejitno, M.Si yang telah dijual kepada TERGUGAT I, dan saat ini hanya PENGGUGAT sendiri melalui Kuasa Hukum yang sama menggugat TERGUGAT III yang dahulunya TERGUGAT III bersama-sama PENGGUGAT memberikan kuasa. Bahwa dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT maupun Kuasa Hukum Penggugat adalah Error In Persona yaitu kekeliruan menarik pihak yang ditarik selaku pihak TERGUGAT. Bahwa TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak gugatan dari PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK SAH dan CACAT HUKUM

11. Bahwa PENGGUGAT memberikan kuasa kepada Benyamin Natogu Siahaan, S.H., M.H, Dr. Maruarar Siahaan, S.H., Rosari Hotmaida Iriyany, S.H., M.H dan Panorangan Siagian, S.H. ke empatnya merupakan Advokat pada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners (MSP) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2020. Bahwa Surat Kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT (ANASTASIA HERMI PRASTYATI) ADALAH TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM serta mengandung unsur konflik kepentingan (Conflict of interest).

Bahwa sebelum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan, TERGUGAT III dan PENGGUGAT telah menandatangani surat kuasa kepada kelima orang advokat dari Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners yakni Dr. Maruarar Siahaan, S.H., Benyamin N. Siahaan, S.H., M.H., Panorangan Siagian, S.H., Rosari Hotmaida Iriyany, S.H., M.H., dan Ir Ronald Siahaan, S.H pada tanggal 7 Februari 2020. Dari surat kuasa yang diberikan oleh TERGUGAT III dan PENGGUGAT selanjutnya Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners melayangkan Surat Undangan tertanggal 10 Februari 2020 kepada Tergugat I terkait permasalahan hibah dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli yang kemudian Tergugat I mendapatkan Somasi tertanggal 13 Februari 2020 dari Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners yang mengatasnamakan TERGUGAT III dan PENGGUGAT.

12. Bahwa terkait Ke-empat Advokat pada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners yang saat ini sebagai kuasa hukum Penggugat (Anastasia Hermi Prastyati) dengan mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT III (Al



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Singgih Rahardjo, S.H), Tergugat I menduga adanya konflik kepentingan pada Advokat dari Kantor Hukum Maruarar Siahaan dikarenakan dahulunya Al Singgih Rahardjo, S.H (TERGUGAT III) bersama-sama dengan Anastasia Hermi Prastyati (PENGGUGAT) memberikan kuasa sebagai pihak para pemberi kuasa terkait dalam persoalan yang sama dan ketika gugatan perbuatan melawan hukum ini diajukan pada kantor hukum yang sama Al Singgih Rahardjo, S.H menjadi pihak lawan yakni TERGUGAT III, bahwa terkait hal tersebut TERGUGAT I mencadangkan haknya untuk melaporkan Para Advokat pada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners ke Dewan Kehormatan karena telah melanggar kode etik advokat;

Pasal 4

j. Advokat yang mengurus kepentingan bersama dari dua pihak atau lebih harus mengundurkan diri sepenuhnya dari pengurusan kepentingan—kepentingan tersebut, apabila dikemudian hari timbul pertentangan kepentingan antara pihak-pihak yang bersangkutan.

13. Bahwa dengan tidak sahnya Surat Kuasa yang diberikan maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT menjadi tidak sah juga. Selanjutnya TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan hal-hal, dalil-dalil serta fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan di atas, TERGUGAT I Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk segera mengeluarkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
3. Menyatakan sah Jual Beli tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya antara (Almarhum) Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli pada tahun 2016 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 541.000.000,- dan



memberikan ijin serta kuasa kepada Tergugat I (Henny Prasetyowati) untuk bertindak atas nama diri sendiri selaku Penjual dan/atau selaku Pembeli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang terhadap Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya.

4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I dalam eksepsi tersebut diatas, mohon dinyatakan telah dimasukkan serta dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I dengan ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam gugatannya kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.

PENDAHULUAN

3. Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut, TERGUGAT I ingin menjelaskan terlebih dahulu kepada Majelis Hakim POKOK PERMASALAHAN yang sebenarnya dari perkara ini. Bahwa TERGUGAT I tidak ingin majelis Hakim Terjebak dengan dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT. TERGUGAT I berharap Majelis Hakim dapat memiliki pandangan yang utuh dan lengkap terhadap gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT ini hingga pada akhirnya Majelis Hakim yang mulia dapat memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya.
 - a) Bahwa Pada tahun 2016 TERGUGAT I telah melakukan pembelian terhadap dua bidang tanah milik Drs. Herry Soejitno, M.Si (Orangtua Tergugat I, Penggugat, dan Tergugat III) yakni sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No.817/Jatimulya dengan nilai sebesar Rp. 541.000.000,- Bahwa terkait jual-beli tersebut TERGUGAT I telah melakukan pembayaran dengan cara mentransfer ke beberapa rekening termasuk juga ke rekening PENGUGAT dan TERGUGAT III atas permintaan dari Bapak Drs. Herry Soejitno, M.Si, Bahwa meskipun TERGUGAT I telah melakukan pembelian atas dua bidang tanah tersebut, namun kedua sertipikat hak atas tanahnya belum dilakukan peralihan hak jual-beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(balik nama) sertipikat ke atas nama TERGUGAT I, bahwa sebagai bentuk asas terang dan tunai terhadap pembelian tanah milik Drs. Herry Soejitno, M.Si, sebagai tanda bukti jual beli selain bukti pembayaran transfer TERGUGAT I bersama-sama dengan Drs. Herry Soejitno, M.Si juga menandatangani surat perjanjian jual beli tanah yang ditandatangani oleh Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual dan TERGUGAT I selaku Pembeli serta yang turut tandatangan dalam surat tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT III sebagai saksi-saksi.

- b) Bahwa dengan dibelinya tanah milik Drs. Herry Soejitno, M.Si sudah sepatutnya sejak TERGUGAT I melakukan pembayaran atas pembelian dua bidang tanah milik Drs. Herry Soejitno, M.Si (Orangtua Tergugat I, Penggugat, dan Tergugat III) segala hak dan kewajiban maupun keuntungan atau kerugian yang timbul atas tanah tersebut sudah beralih pada TERGUGAT I, Bahwa TERGUGAT I sebagai Pembeli yang beritikad baik telah melakukan Pembelian atas dua bidang tanah dan telah memenuhi Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian yakni sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan objek yang halal. Bahwa antara Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku penjual dan Tergugat I selaku Pembeli telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian, Bahwa dikarenakan yang menjadi Pihak Penjual adalah orangtua Tergugat I, maka TERGUGAT I tidak mengkhawatirkan hal buruk yang timbul, TERGUGAT I yakin Orangtua Tergugat I selaku Penjual (Drs. Herry Soejitno, M.Si) tidak akan wanprestasi terhadap TERGUGAT I, dan TERGUGAT I juga yakin adik-adik TERGUGAT I tidak akan mempersulit atau menuntut proses peralihan hak atas tanah tersebut karena masing-masing mengetahui adanya transaksi tersebut dengan asas terang dan tunai. PENGGUGAT dan TERGUGAT III telah menandatangani surat perjanjian jual beli tanah serta masing-masing Adik Tergugat I (PENGGUGAT dan TERGUGAT III) telah menerima bagian atas Penjualan tersebut dari Bapak Drs. Herry Soejitno, M.Si.
- c) Bahwa selanjutnya setelah transaksi jual beli telah dilangsungkan, penandatanganan surat perjanjian Jual-Beli Tanah dibuat dan ditandatangani oleh Bapak Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual, TERGUGAT I selaku Pembeli dan Adik-adik Tergugat I yakni PENGGUGAT dan TERGUGAT III, lalu dibuatlah Surat Pernyataan

Halaman 14 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



Hibah atas objek tanah yang sama yakni Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya yang sebetulnya Tergugat I memperolehnya dengan Akad Jual-Beli. Bahwa TERGUGAT I menghormati dan menghargai Bapak Drs. Herry Soejitno, M.Si (Orangtua Tergugat I) dan dengan figure beliau sebagai kepala keluarga, TERGUGAT I selaku anak tertuanya yakin tidak akan terjadi polemik hukum yang terjadi dikemudian hari, bahwa belum sempat Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya dilakukan proses balik nama ke TERGUGAT I, orangtua TERGUGAT I yakni Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual mulai sakit-sakitan dan meninggal dunia pada tanggal 22 September 2017.

- d) TERGUGAT I tidak terpikir untuk segera memproses balik nama sertifikat hak atas tanah yang telah dibelinya dari Alm. Drs Herry Soejitno, M.Si, dikarenakan cobaan ujian dan musibah yang bertubi-tubi yang dialami TERGUGAT I setelah Drs. Herry Soejitno, M.Si meninggal dunia, kemudian Suami TERGUGAT I (Subakir) sakit-sakitan dan meninggal dunia pada 24 Maret 2018 dan juga TERGUGAT I pada saat itu meyakini adik-adik TERGUGAT I yakni Anastasia Hermi Prastyati (saat ini menjadi Penggugat) dan Al Singgih Rahardjo, S.H (saat ini menjadi Tergugat III) tidak akan mengambil hak yang bukan miliknya.
- e) Bahwa TERGUGAT I sebagai seorang ibu rumah tangga yang baru saja ditinggal oleh ayahanda tercinta (Drs. Herry Soejitno, M.Si) yang tak selang berapa lama kemudian ditinggal oleh suami tercinta (Subakir) yang tetap harus membesarkan anak-anak dari perkawinan antara TERGUGAT I dengan Almarhum Subakir (Suami Tergugat I). Bahwa untuk tetap bertahan hidup dan membesarkan anak-anak, TERGUGAT I membuat kesepakatan pengelolaan tanah milik TERGUGAT I yang dibeli dari Alm. Drs Herry Soejitno, M.Si kepada TERGUGAT II.
- f) Bahwa TERGUGAT III bersama-sama dengan PENGGUGAT pernah memberikan kuasa hukum kepada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners mempermasalahkan hibah dan jual beli tanah milik Drs. Herry Soejitno, M.Si kepada TERGUGAT I. Bahwa didalam surat somasinya masing-masing tertanggal 10 Februari 2020 dan 13 Februari



2020 yang pada intinya menyampaikan tanah tersebut adalah milik Para Ahli Waris Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si.

- g) Bahwa dikarenakan TERGUGAT I tidak menanggapi surat undangan serta somasi dari PENGUGAT dan AL SINGGIH RAHARDJO, S.H (TERGUGAT III) melalui Kuasa Hukumnya pada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners selanjutnya dengan Kantor Hukum yang sama mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun dengan memposisikan AL SINGGIH RAHARDJO, S.H sebagai pihak lawannya yakni TERGUGAT III padahal sebelumnya AL SINGGIH RAHARDJO, S.H pernah memberikan kuasa bersama-sama dengan Penggugat terkait permasalahan dan objek hukum yang sama yakni Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

Bahwa TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi Undang-undang, TERGUGAT I telah membeli tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya dari Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Pemilik tanah secara terang dan tunai.

- a. Bahwa PENGUGAT tidak mengakui adanya jual-beli tanah yang dilakukan antara Drs. Herry Soejitno, M.Si dengan TERGUGAT I padahal PENGUGAT menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah serta menerima bagian dari Penjualan tanah yang dilakukan oleh Drs. Herry Soejitno, M.Si (Orangtua Tergugat I, Penggugat dan Tergugat III). dikarenakan Sertipikat Hak Milik tersebut hingga saat ini belum tercatat atas nama TERGUGAT I. Bahwa seharusnya setelah Drs.Herry Soejitno, M.Si meninggal dunia, Para Ahli Warisnya melaksanakan itikad baik untuk melakukan peralihan hak ke atas nama TERGUGAT I karena dahulu semasa hidupnya Alm. Drs. Herry Soejitno, M.Si telah menjualnya kepada TERGUGAT I
- b. Bahwa Surat Gugatan yang diajukan oleh Para Advokat pada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners tidak sah, dikarenakan Surat Kuasanya terdapat conflict of interest (Konflik Kepentingan), Bahwa Surat Kuasa yang diajukan dalam gugatan ini bertentangan dengan surat kuasa sebelumnya yakni Al Singgih Rahardjo, S.H yang saat ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Tergugat III dahulunya memberikan Kuasa pada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners bersama dengan PENGGUGAT.

Pasal 4 ayat (j) Kode Etik Advokat

- j. Advokat yang mengurus kepentingan bersama dari dua pihak atau lebih harus mengundurkan diri sepenuhnya dari pengurusan kepentingan-kepentingan tersebut, apabila dikemudian hari timbul pertentangan kepentingan antara pihak-pihak yang bersangkutan.

POSISI PIHAK PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I

4. Bahwa poin 1 dan poin 2 dalil gugatan PENGGUGAT mengenai Drs. Herry Soejitno, M.Si (Orangtua Tergugat I, Penggugat dan Tergugat III) telah meninggal dunia dan Pewaris (Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si) meninggalkan tiga orang anak yang merupakan Ahli Waris yang saat ini masih hidup yakni Tergugat I, Penggugat, dan Tergugat III adalah benar.

TERGUGAT I PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK TERHADAP SHM NO.806/JATIMULYA DAN SHM NO. 817/JATIMULYA

5. Bahwa pada poin 3 dan 4 dalil gugatan PENGGUGAT adalah tidak sepenuhnya benar. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat tidak menguraikan lebih rinci terkait peninggalan harta warisan yang sesungguhnya. Bahwa Drs. Herry Soejitno, M.Si semasa hidupnya menikah satu kali dengan seorang perempuan yang bernama Anna Maria Ponikem. Bahwa Almarhumah Anna Maria Ponikem telah meninggal dunia pada tanggal 11 Februari 2014 karena sakit dan kemudian Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si telah meninggal dunia pada tanggal 22 September 2017 karena sakit.
6. Bahwa dari perkawinan Drs. Herry Soejitno, M.Si dengan Almarhumah Anna Maria Ponikem telah memperoleh beberapa harta bersama/gono-gini yaitu berupa :
- a. sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 3413/Margahayu seluas 111 M² (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Jalan Beringin Raya Blok D No. 11 RT.007 RW.17 Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Anna Maria Ponikem
 - b. sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 602/Sukaraya seluas 314 M² (tiga ratus empat belas meter persegi)

Halaman 17 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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

yang terletak di Desa Sukaraya RT.004 RW.3 Kelurahan/Desa Sukaraya Kecamatan Cikarang Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Anna Maria Ponikem

c. sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Kampung Rawasapi RT.04 RW.10 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si

d. sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Kampung Rawasapi RT.04 RW.10 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si

7. Bahwa terkait harta pada sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² dan sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (huruf c dan d poin 7 diatas) telah dilakukan pembelian oleh TERGUGAT I pada saat Drs. Herry Soejitno, M.Si masih hidup yakni pada tahun 2016 dengan nilai sebesar Rp. 541.000.000,- Bahwa TERGUGAT I telah memenuhi Asas Terang dan Tunai,

a. Terang ialah pada saat jual beli antara Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku penjual dengan TERGUGAT I selaku Pembeli seluruh adik-adik Tergugat I yakni PENGUGAT dan TERGUGAT III mengetahuinya dan menerima nilai uang bagian penjualan dari Drs. Herry Soejitno, M.Si dan dibuatnya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, dan

b. Tunai ialah TERGUGAT I telah mentunaikan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual. Bahwa dari penjualan tersebut adik-adik TERGUGAT I (PENGUGAT dan TERGUGAT III) mendapatkan uang dengan bagian masing-masing senilai Rp. 137.500.000,- (Seratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

Jadi tidaklah benar dalil gugatan PENGUGAT pada poin 4 yang menyebutkan Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si semasa hidupnya memberikan kepada TERGUGAT I sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² dan sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 18 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



817/Jatimulya seluas 500 M² (huruf c dan d poin 7 diatas) secara hibah
(Cuma-Cuma).

8. Bahwa TERGUGAT I dengan itikad baik membeli tanah milik Drs. Herry Soejitno, M.Si sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya bukan secara hibah melainkan ialah akad jual beli.

Pasal 1457 KUHPerdata

Jual-Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

9. Bahwa antara Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli telah melakukan serah terima jual-beli terhadap bidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya meskipun kedua sertifikat tersebut belum dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat I, bahwa sejak serah terima jual beli transaksi terjadi segala keuntungan maupun kerugian terhadap objek jual beli tersebut sudah menjadi milik Tergugat I.

Pasal 1475 KUHPerdata

Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.

Bahwa secara hukum TERGUGAT I adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK. Bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi secara hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyebutkan : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."*

Yurisprudensi MA RI No. 214 K/PDT/2011 tanggal 25 Mei 2011 yang menyebutkan : *"Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang"*.

Demikian pula dengan Yurisprudensi MA RI No. 1267 K/PDT/2012 tanggal 31 Mei 2013 yang menyebutkan : *"Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi dan jual-beli yang telah dilakukan harus dianggap sah"*.

Bahwa dengan asas kebebasan berkontrak TERGUGAT I berhak melakukan kontrak dengan siapapun termasuk dalam hal ini melakukan kontrak kerjasama dengan TERGUGAT II terhadap dua bidang tanah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya.

10. Bahwa TIDAK BENAR dalil-dalil gugatan dari PENGUGAT yang menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sejatinya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya milik Drs. Herry Soejitno, M.Si Tergugat I peroleh berdasarkan jual-beli bukan berdasarkan hibah (Pemberian Cuma-Cuma). Justru SEBALIKNYA PENGUGATlah yang TELAH TERBUKTI SECARA SAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TIDAK MENGAKUI ADANYA TRANSAKSI JUAL-BELI ANTARA Drs. Herry Soejitno, M.Si DENGAN TERGUGAT I.
11. Bahwa TERGUGAT I MENOLAK DENGAN TEGAS seluruh dalil-dalil gugatan dari PENGUGAT yang mengajukan tuntutan kerugian Materiil dan Immateriil. Bahwa tidak ada Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Bahwa tuntutan Kerugian yang diajukan oleh PENGUGAT maupun permohonan sita terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya adalah sama sekali tidak memiliki dasar hukum. Karena TERGUGAT I memperoleh tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya berdasarkan jual beli dengan Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual. Selanjutnya TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk MENOLAK DALIL GUGATAN dari PENGUGAT.
12. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan dari PENGUGAT pada poin 17 sampai dengan poin 20. Dalil-dalil gugatan dari PENGUGAT tersebut adalah dalil yang mengada-ada serta tidak berdasar sama sekali.

DALAM REKONPENSII

1. Bahwa terhadap apa-apa yang telah didalilkan dan diuraikan DALAM KONPENSII diatas, mohon sekiranya harus dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan DALAM REKONPENSII ini;
2. Bahwa TERGUGAT I dalam KONPENSII sekarang menjadi PENGUGAT REKONPENSII. Sementara PENGUGAT dalam KONPENSII sekarang menjadi TERGUGAT REKONPENSII serta TERGUGAT II (SUCIPTO, S.E) dan TERGUGAT III (AL SINGGIIH RAHARDJO, SH) dalam KONPENSII

Halaman 20 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



menjadi TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ (SUCIPTO, S.E) DAN TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ (AL SINGGIH RAHARDJO, S.H).

3. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ pada tahun 2016 telah membeli dari Drs. Herry Soejitno, M.Si atas bidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Kampung Rawasapi RT.04 RW.10 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si dan Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Kampung Rawasapi RT.04 RW.10 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si dengan harga sebesar Rp. 541.000.000,-

Pasal 1457 KUHPerdara

Jual-Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan

4. Bahwa Jual Beli tersebut, TERUGAT I telah melakukan pembayaran atas permintaan Penjual yakni Drs. Herry Soejitno, M.Si dengan total nilai sebesar Rp. 541.000.000,- Dan telah dibuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang ditandatangani oleh Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual, PENGUGAT REKONPENSİ selaku Pembeli dan TERGUGAT REKONPENSİ serta TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ sebagai persetujuan saksi-saksi.

Pasal 1475 KUHPerdara

Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli

Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ serta TURUT TERGUGAT REKONPENSİ II telah menerima bagian uang hasil Penjualan atas tanah SHM No. 806/Jatimulya dan SHM No. 817/Jatimulya Milik Drs. Herry Soejitno, M.Si masing-masing senilai Rp. 137.500.000,- yakni TERGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan TURUT TERGUGAT REKONPENSİ II sebesar Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

5. Bahwa Jual Beli tanah tersebut belum dibuat secara resmi dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I membeli tanah tersebut dari Drs. Herry Soejitno, M.Si yang notabennya adalah orangtua TERGUGAT I, bahwa TERGUGAT I yakin Drs. Herry Soejitno, M.Si tidak akan melakukan wanprestasi

6. Bahwa pada saat PENGGUGAT REKONPENSİ merasa perlu untuk mengurus Akta Jual Beli dan balik nama tanah dimaksud ke atas nama PENGGUGAT REKONPENSİ untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya, seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si yang telah dibeli PENGGUGAT REKONPENSİ namun Drs. Herry Soejitno, M.Si sakit-sakitan yang kemudian meninggal dunia pada tanggal 22 September 2017.

Bahwa setelah Drs. Herry Soejitno, M.Si meninggal dunia, kemudian Suami PENGGUGAT REKONPENSİ (Almarhum Subakir) sakit-sakitan dan meninggal dunia pada tanggal 24 Maret 2018. Bahwa dari perkawinan antara PENGGUGAT REKONPENSİ dengan Almarhum Subakir telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yakni :

- a. ANUGRAH PAMBUDI PAMUNCAK, 21 (dua puluh satu) tahun, Laki-laki, lahir pada tanggal 19 Juni 1999 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 013084/IST/1999 dari Kantor Catatan Sipil Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo tanggal 18 September 1999
 - b. ESTHUNING VIDYA PRAMESTY, 18 (delapan belas) tahun, Perempuan, lahir pada tanggal 14 Agustus 2002 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 1671/R/2002 dari Dinas Kependudukan Kota Bekasi tanggal 5 September 2002
 - c. DAFFA DAMARSASONGKO, 17 (tujuh belas) tahun, Laki-laki, lahir pada tanggal 14 Agustus 2003 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran No. 5047/DISP/BKSKOS/2003 dari Kantor Catatan Sipil Kota Kendari tanggal 9 Desember 2003
7. Bahwa sejak tahun 2016 PENGGUGAT REKONPENSİ membeli tanah SHM No. 806/Jatimulya dan SHM No. 817/Jatimulya milik Drs. Herry Soejitno, M.Si sampai dengan tahun 2019 PENGGUGAT REKONPENSİ tidak mengalami gangguan atau gugatan maupun tuntutan dari pihak manapun juga.
8. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT REKONPENSİ tidak memiliki biaya untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya

Halaman 22 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya yang telah dibeli pada tahun 2016, Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ sebagai seorang Ibu Rumah Tangga yang memiliki 3 (tiga) Orang anak sangat membutuhkan biaya. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya, seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) tersebut merupakan harta/asset bersama antara PENGGUGAT REKONPENSİ dengan Almarhum Subakir karena diperoleh/dibelinya pada saat terjadinya hubungan hukum perkawinan.

9. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ membutuhkan dana untuk biaya hidup dan biaya pendidikan anak-anak dari perkawinannya dengan Almarhum Subakir

Bahwa dengan modal harta bersama antara PENGGUGAT REKONPENSİ dengan Almarhum Subakir yakni tanah Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya, seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) yang telah dibelinya pada tahun 2016 lalu akhirnya PENGGUGAT REKONPENSİ sepakat untuk melakukan Perjanjian Pengelolaan Tanah dengan TURUT TERGUGAT REKONPENSİ I (SUCIPTO, S.E) pada tahun 2019 yang pada saat itu Kedua Sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si.

Bahwa selanjutnya PENGGUGAT REKONPENSİ melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya yang telah dibelinya pada tahun 2016 berdasarkan bukti-bukti pembayaran dan surat perjanjian jual beli tanah antara Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual dengan Penggugat Rekonpensi selaku Pembeli dan Tergugat Rekonpensi serta Turut Tergugat II Rekonpensi sebagai saksi-saksi yang juga menandatangani sebagai persetujuan bahkan menerima bagian hasil penjualan dari Drs. Herry Soejitno, M.Si, bahwa dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa benar-benar Pihak Kesatu (1) telah menjual tanah kepada Pihak Kedua (2) dengan perjanjian turun temurun dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun atau dengan cara apapun, namun dikarenakan Drs. Herry Soejitno, M.Si telah meninggal dunia pada tanggal 22 September 2017, maka kedua sertifikat milik PENGGUGAT REKONPENSİ yang telah dibelinya dilakukan balik



nama waris kepada Para Ahli Waris Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si terlebih dahulu.

10. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ mendapatkan surat undangan dari Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners selaku Kuasa Hukum dari TERGUGAT REKONPENSİ dan TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ terkait permasalahan hibah dan perjanjian jual beli tanah serta surat somasi yang masing-masing surat tertanggal 10 Februari 2020 dan surat tertanggal 13 Februari 2020, bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ dengan itikad baik telah membeli tanah tersebut pada tahun 2016 dengan asas terang dan tunai.

Bahwa secara hukum PENGGUGAT REKONPENSİ adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK. Bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi secara hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyebutkan : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."*

Yurisprudensi MA RI No. 214 K/PDT/2011 tanggal 25 Mei 2011 yang menyebutkan : *"Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang"*.

Demikian pula dengan Yurisprudensi MA RI No. 1267 K/PDT/2012 tanggal 31 Mei 2013 yang menyebutkan : *"Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi dan jual-beli yang telah dilakukan harus dianggap sah"*.

11. Bahwa sebagai PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK PENGGUGAT REKONPENSİ sangat membutuhkan adanya status yang jelas yang memiliki kepastian hukum atas Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya yang telah dibelinya tersebut. Dan PENGGUGAT REKONPENSİ menuntut TERGUGAT REKONPENSİ DAN TURUT TERGUGAT REKONPENSİ II untuk melaksanakan tanggungjawab dan kewajibannya selaku Ahli Waris Drs. Herry Soejitno, M.Si terhadap Penggugat Rekonsensi yang telah membeli sebidang tanah aquo supaya hak Penggugat Rekonsensi atas tanah tersebut memiliki kepastian hukum.

Bahwa atas tindakan dari TERGUGAT REKONPENSİ yang telah melakukan Perbuatan melawan Hukum (vide Pasal 1365 KUHPerdara)



yakni dengan tidak mengakui adanya transaksi jual-beli antara Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku penjual kepada PENGGUGAT REKONPENSİ selaku Pembeli terhadap Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya dengan nilai transaksi sebesar Rp. 541.000.000,-

12. Bahwa atas tindakan TERGUGAT REKONPENSİ tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSİ baik secara Materiil maupun Immateril

a. Kerugian Materiil yakni tidak diperolehnya keuntungan terhadap Pengelolaan Tanah yang akan dibangun klaster Perumahan sebanyak 12 unit dengan rencana jual Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)

b. Kerugian Secara Immateril akibat perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ telah menyebabkan rusaknya nama baik PENGGUGAT REKONPENSİ dikalangan keluarga besar, saudara-saudara, anak-anak, terganggunya operasional Pengelolaan Tanah dan keresahan para karyawan/pekerja yang mengkhawatirkan dirinya akan diberhentikan bekerja, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian immateriil yang dapat dinilai dengan uang sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

TOTAL KERUGIAN MATERIIL dan IMMATERIIL yaitu sebesar :

Rp. Rp. 8.500.000.000,- + Rp. 10.000.000.000,- = Rp. 18.500.000.000,-
(Delapan Belas Milyard Lima Ratus Juta Rupiah)

13. Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian lebih lanjut terhadap PENGGUGAT REKONPENSİ, dalam segala bentuknya maupun berlanjutnya perbuatan melawan hukum yang akan dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ yang dapat menyebabkan GUGATAN REKONPENSİ dalam perkara ini menjadi sia-sia (illusioner), dengan ini PENGGUGAT REKONPENSİ memohon kepada yang mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan lebih dahulu MELETAKKAN SITA JAMINAN terhadap harta-harta milik TERGUGAT REKONPENSİ.

14. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ mempunyai sangkaan yang sangat beralasan tentang TERGUGAT REKONPENSİ akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan karenanya mohon kepada Pengadilan Negeri Cikarang menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya kepada PENGGUGAT REKONPENSİ apabila ternyata TERGUGAT REKONPENSİ lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini.

15. Bahwa oleh karena gugatan reconpensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantah kebenarannya. Oleh karena itu PENGGUGAT REKONPENSİ mohon agar Pengadilan Negeri Cikarang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) atau serta merta meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan yang mana juga telah disertai dan didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik sebagaimana telah dikemukakan di atas, PENGGUGAT REKONPENSİ/ TERGUGAT I KONPENSİ mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ

DALAM EKSEPSİ

Menerima Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSİ

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan dari PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Jual Beli tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dengan SPPT PBB dengan NOP 32.18.081.001.029-0964.0 dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya dengan SPPT PBB dengan NOP 32.18.081.001.029-0965.0 antara (Almarhum) Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual dengan PENGGUGAT REKONPENSİ (HENNY PRASETYOWATI) selaku Pembeli pada tahun 2016 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 541.000.000,- dan memberikan ijin serta kuasa kepada PENGGUGAT REKONPENSİ (Henny Prasetyowati) untuk bertindak atas nama diri sendiri selaku Penjual dan/atau selaku Pembeli dihadapan Notaris/Pejabat

Halaman 26 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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

Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang terhadap Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya

3. Menyatakan Penggugat Rekonpensi (Henny Prasetyowati) sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) SPPT PBB dengan NOP 32.18.081.001.029-0964.0 dan Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) SPPT PBB dengan NOP 32.18.081.001.029-0965.0 Keduanya terletak di Kampung Rawasapi RT.04 RW.10 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
4. Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai Pembeli yang beritikad baik
5. Menyatakan memberi izin dan kuasa kepada Penggugat rekonpensi (Henny Prasetyowati) untuk dan atas nama diri sendiri maupun mewakili Tergugat Rekonpensi (Anastasia Hermi Prastyati), dan Turut Tergugat II Rekonpensi (Al Singgih Rahardjo, S.H) selaku Para Ahli Waris Penjual, dan/atau Penggugat Rekonpensi bertindak untuk diri sendiri selaku Pembeli, maupun untuk melakukan transaksi penjualan dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
6. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigdaad)
7. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT REKONPENSİ sebesar 18.500.000.000,- (Delapan Belas Milyard Lima Ratus Juta Rupiah) terdiri dari
 - A. Kerugian Materiil sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)
 - B. Kerugian Immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah)
8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
9. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*uit voerbaar bijvorraad*)
10. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONPENSİ dan TURUT TERGUGAT REKONPENSİ I dan TURUT TERGUGAT REKONPENSİ II

Halaman 27 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



serta pihak-pihak yang diberi kuasa olehnya untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini

DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI

Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

(DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE)

1. Bahwa didalam dalil gugatannya PENGGUGAT menyatakan adalah selaku ahli waris dari Drs. Herry Soejitno, M.Si (Alm) bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III. Namun didalam dalil gugatannya, PENGGUGAT tidak mendalilkan mengenai adanya penetapan ahli waris dari Pengadilan Negeri yang menyatakan PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT III adalah para ahli waris yang sah dari Drs. Herry Soejitno, M.Si (Alm) dan aset-aset apa saja yang ditinggalkan pewaris kepada Para ahli waris.

Pasal 1023 KUHPerdara

Barangsiapa memperoleh hak atas suatu warisan dan sekiranya ingin menyelidiki keadaan harta peninggalan itu, agar dapat mempertimbangkan yang terbaik bagi kepentingan mereka, apakah menerima secara murni, ataukah menerima dengan hak istimewa untuk merinci harta peninggalan itu, ataukah menolaknya, mempunyai hak untuk berpikir, dan harus memberikan pernyataan mengenai hal itu pada kepaniteraan Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya warisan itu

2. Bahwa dengan tidak adanya penetapan waris dari Pengadilan Negeri yang meliputi harta-harta warisan apa saja yang merupakan peninggalan dari Pewaris Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si kepada Para Ahli Warisnya, maka dengan demikian PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing atau kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan terkait dua bidang



tanah yang diuraikan oleh PENGGUGAT sebagaimana dalam sertifikat hak milik No. 806/Jatimulya dan No. 817/Jatimulya yang diklaim sebagai asset/harta warisan tersebut. Selanjutnya TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak gugatan dari PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAI PIHAK (ERROR IN PERSONA)

3. Bahwa objek yang dijadikan gugatan PENGGUGAT aquo terkait harta milik Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si yang diklaim PENGGUGAT merupakan bagian waris oleh Para Ahli Waris, bahwa hal ini jelas merupakan sengketa waris oleh Para Ahli Waris Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si, sementara TERGUGAT II bukanlah merupakan ahli Waris Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si Bahwa dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT maupun Kuasa Hukum Penggugat adalah Error In Persona yaitu kekeliruan menarik pihak yang ditarik selaku pihak TERGUGAT. Selanjutnya TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak gugatan dari PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

Bahwa berdasarkan hal-hal, dalil-dalil serta fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan di atas, TERGUGAT II Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk segera mengeluarkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah diuraikan oleh TERGUGAT II dalam eksepsi tersebut diatas, mohon dinyatakan telah dimasukkan serta dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT II dengan ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II
3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT satu persatu, TERGUGAT II hanya menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan kedudukan TERGUGAT II.
4. Bahwa sebelum TERGUGAT II menyampaikan tanggapan atas dalil-dalil gugatan dari PENGGUGAT mengenai kedudukan dari TERGUGAT II. Perkenankanlah TERGUGAT II menyampaikan dihadapan Yang Mulia Majelis Hakim bahwa TERGUGAT II bekerjasama dengan TERGUGAT I terkait Pengelolaan Tanah Milik TERGUGAT I yakni Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya yang telah dibelinya dari Drs. Herry Soejitno, M.Si pada tahun 2016 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan bukti-bukti pembayaran, bahwa Kedua Sertifikat tersebut belum dilakukan balik nama hingga Drs. Herry Soejitno, M.Si meninggal dunia pada tanggal 22 September 2017.
5. Bahwa TERGUGAT II membantah dalil gugatan dari PENGGUGAT pada poin 4, sampai dengan 20. Bahwa sebelum TERGUGAT II memutuskan untuk bekerjasama pengelolaan tanah milik TERGUGAT I terhadap Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) TERGUGAT II mengecek keabsahannya terlebih dahulu baik fisik tanah maupun dokumen-dokumen terkait yuridis sertifikat hak atas tanah.

Bahwa dari dokumen-dokumen yang TERGUGAT II peroleh kedua Sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Penjual yakni Drs. Herry Soejitno, M.Si (Almarhum) yang telah dibeli oleh TERGUGAT I pada tahun 2016 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah tangan dan bukti-bukti Pembayarannya. Bahwa surat perjanjian jual beli tanah tersebut sah secara hukum dan mengikat oleh para pihak sebagaimana dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Pasal 1338 KUH Perdata :

Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak.

Halaman 30 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah terhadap dua bidang tanah yakni Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak terkait sesuai dengan Asas Terang dan Tunai, yaitu Pihak kesatu Penjual Drs. Herry Soejitno, M.Si, Pihak kedua Pembeli TERGUGAT I dan sebagai saksi-saksi yaitu PENGUGAT dan TERGUGAT III yang turut menandatangani,

Dalam surat perjanjian jual beli tanah juga disebut :

bahwa benar-benar Pihak Kesatu (1) telah menjual tanah kepada Pihak Kedua (2) dengan perjanjian turun temurun dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun atau dengan cara apapun,

Bahwa meskipun kedua sertifikat hak atas tanah tersebut belum dilakukan balik nama ke TERGUGAT I dengan itikad baik TERGUGAT I telah membelinya dari Penjual hingga pada akhirnya Penjual meninggal dunia. secara hukum TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi secara hukum Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyebutkan : "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."

Yurisprudensi MA RI No. 214 K/PDT/2011 tanggal 25 Mei 2011 yang menyebutkan : "Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang".

Demikian pula dengan Yurisprudensi MA RI No. 1267 K/PDT/2012 tanggal 31 Mei 2013 yang menyebutkan : "Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi dan jual-beli yang telah dilakukan harus dianggap sah".

Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II. Demikian pula tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, dan TERGUGAT III.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan yang mana juga disertai dan didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik sebagaimana telah dikemukakan di atas, TERGUGAT II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 31 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



Menerima Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT II untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

ATAU:

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

DALAM EKSEPSI

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*DISQUALIFICATE EXCEPTIE*)

1. Bahwa didalam dalil gugatannya PENGGUGAT menyatakan adalah selaku ahli waris dari Drs. Herry Soejitno, M.Si (Alm) bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III. Namun didalam dalil gugatannya, PENGGUGAT tidak mendalilkan mengenai adanya penetapan ahli waris dari Pengadilan Negeri yang menyatakan PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT III adalah para ahli waris yang sah dari Drs. Herry Soejitno, M.Si (Alm) dan aset-aset apa saja yang ditinggalkan pewaris kepada Para ahli waris.

Pasal 1023 KUHPerdara

Barangsiapa memperoleh hak atas suatu warisan dan sekiranya ingin menyelidiki keadaan harta peninggalan itu, agar dapat mempertimbangkan yang terbaik bagi kepentingan mereka, apakah menerima secara murni, ataukah menerima dengan hak istimewa untuk merinci harta peninggalan itu, ataukah menolaknya, mempunyai hak untuk berpikir, dan harus memberikan pernyataan mengenai hal itu pada kepaniteraan Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya warisan itu

2. Bahwa TERGUGAT III bersama-sama dengan PENGGUGAT telah mengetahui dua bidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya milik Orangtua Kami (Drs. Herry Soejitno, M.Si) telah dijual kepada Kakak tertua Kami yaitu TERGUGAT I, dari hasil Penjualan tersebut TERGUGAT III dan



PENGGUGAT mendapatkan bagian dari orangtua kami yakni masing-masing sebesar Rp. 137.500.000,- (Seratus Tiga Puluh Tujuh Ratus Ribu Rupiah).

3. Bahwa atas Jual Beli tanah tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Bapak Kami Drs. Herry Soejitno, M.Si yang disebut selaku Pihak Kesatu selaku Penjual dengan Kakak tertua yakni TERGUGAT I disebut Pihak Kedua selaku Pembeli dan ditandatangani juga oleh TERGUGAT III serta PENGGUGAT selaku Saksi-saksi.

Dalam surat perjanjian jual beli tanah juga disebut :

bahwa benar-benar Pihak Kesatu (1) telah menjual tanah kepada Pihak Kedua (2) dengan perjanjian turun temurun dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun atau dengan cara apapun

4. Bahwa sebagai wujud dengan telah ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, meskipun sertifikat hak atas tanah tersebut belum dilakukan proses balik nama ke atas nama kakak tertua kami yakni TERGUGAT I, maka dengan demikian, PENGGUGAT dan TERGUGAT III tidak lagi mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I. Bahwa posisi hukum dari PENGGUGAT maupun TERGUGAT III telah gugur dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan penerimaan hasil uang penjualan. Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut sah dan mengikat bagi Para Pihak Penjual dan Pembeli.
5. Bahwa dengan tidak adanya legal standing atau kedudukan hukum dari PENGGUGAT, maka gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAI PIHAK (ERROR IN PERSONA)

6. Bahwa sebelumnya PENGGUGAT dan TERGUGAT III telah memberikan kuasa kepada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners guna melayangkan surat undangan dan somasi terhadap TERGUGAT I terkait objek tanah milik Drs. Herry Soejitno, M.Si yang telah dijual kepada TERGUGAT I.
7. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT mengajukan gugatan dengan Kantor Hukum yang sama menarik TERGUGAT III sebagai pihak lawannya, hanya PENGGUGAT sendiri melalui Kuasa Hukum yang sama menggugat



TERGUGAT III yang dahulunya TERGUGAT III bersama-sama PENGGUGAT memberikan kuasa. Bahwa dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT maupun Kuasa Hukum Penggugat adalah Error In Persona yaitu kekeliruan menarik pihak yang ditarik selaku pihak TERGUGAT. selanjutnya TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak gugatan dari PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK SAH dan CACAT HUKUM

8. Bahwa PENGGUGAT memberikan kuasa kepada Benyamin Natogu Siahaan, S.H., M.H, Dr. Maruarar Siahaan, S.H., Rosari Hotmaida Irlany, S.H., M.H dan Panorangan Siagian, S.H. ke empatnya merupakan Advokat pada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners (MSP) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2020. Bahwa Surat Kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT (ANASTASIA HERMI PRASTYATI) ADALAH TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM serta mengandung unsur konflik kepentingan (conflict of interest). bahwa terkait hal tersebut TERGUGAT III mencadangkan haknya untuk melaporkan Para Advokat pada Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners ke Dewan Kehormatan karena telah melanggar kode etik advokat

Pasal 4

j. Advokat yang mengurus kepentingan bersama dari dua pihak atau lebih harus mengundurkan diri sepenuhnya dari pengurusan kepentingan-kepentingan tersebut, apabila dikemudian hari timbul pertentangan kepentingan antara pihak-pihak yang bersangkutan.

9. Bahwa dengan tidak sahnya Surat Kuasa yang diberikan maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT menjadi tidak sah juga. Selanjutnya TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan hal-hal, dalil-dalil serta fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan di atas, TERGUGAT III Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk segera mengeluarkan putusan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan sah Jual Beli Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya antara (Almarhum) Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 541.000.000,- pada tahun 2016 dan memberikan izin serta kuasa kepada Tergugat I (Henny Prasetyowati) untuk bertindak atas nama diri sendiri selaku Penjual dan/atau selaku Pembeli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang terhadap Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya.
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah diuraikan oleh TERGUGAT III dalam eksepsi tersebut diatas, mohon dinyatakan telah dimasukkan serta dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT III dengan ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III.

POSISI PIHAK PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT III

3. Bahwa poin 1 dan poin 2 dalil gugatan PENGGUGAT mengenai Drs. Herry Soejitno, M.Si (Orangtua Tergugat I, Penggugat dan Tergugat III) telah meninggal dunia dan Pewaris (Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si) meninggalkan tiga orang anak yang merupakan Ahli Waris yang saat ini masih hidup yakni Tergugat I, Penggugat, dan Tergugat III adalah benar.

SERTIFIKAT HAK MILIK NO.806/JATIMULYA DAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 817/JATIMULYA TELAH DILAKUKAN TRANSAKSI JUAL BELI ANTARA ALMARHUM DRS. HERRY SOEJITNO, M.Si DENGAN TERGUGAT I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada poin 3 dan 4 dalil gugatan PENGGUGAT adalah tidak sepenuhnya benar. Bahwa Drs. Herry Soejitno, M.Si semasa hidupnya menikah satu kali dengan seorang perempuan yang bernama Anna Maria Ponikem. Bahwa Almarhumah Anna Maria Ponikem telah meninggal dunia pada tanggal 11 Februari 2014 karena sakit dan kemudian Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si telah meninggal dunia pada tanggal 22 September 2017 karena sakit.
5. Bahwa dari perkawinan Drs. Herry Soejitno, M.Si dengan Almarhumah Anna Maria Ponikem telah memperoleh beberapa harta bersama/gono-gini yaitu berupa :
 - a. sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 3413/Margahayu seluas 111 M² (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Jalan Beringin Raya Blok D No. 11 RT.007 RW.17 Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Anna Maria Ponikem
 - b. sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 602/Sukaraya seluas 314 M² (tiga ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Desa Sukaraya RT.004 RW.3 Kelurahan/Desa Sukaraya Kecamatan Cikarang Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Anna Maria Ponikem
 - c. sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Kampung Rawasapi RT.04 RW.10 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si
 - d. sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Kampung Rawasapi RT.04 RW.10 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si
6. Bahwa terkait harta pada sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² dan sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (huruf c dan d poin 7 diatas) telah dilakukan transaksi jual beli antara Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual dengan TERGUGAT I selaku Pembeli pada tahun 2016 dengan nilai sebesar Rp. 541.000.000,- Transaksi Jual

Halaman 36 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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

Beli yang dilakukan tersebut diketahui oleh TERGUGAT III dan PENGGUGAT, karena PENGGUGAT dengan TERGUGAT III mendapatkan nilai uang penjualan tersebut masing-masing sebesar Rp. 137.500.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). TERGUGAT I telah memenuhi Asas Terang dan Tunai, dan telah dibuat serta ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah. Bahwa surat tersebut merupakan sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Jadi tidaklah benar dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 4 yang menyebutkan Almarhum Drs. Herry Soejitno, M.Si semasa hidupnya memberikan kepada TERGUGAT I sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 806/Jatimulya seluas 735 M² dan sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya seluas 500 M² (huruf c dan d poin 7 diatas) secara hibah (Cuma-Cuma).

7. Bahwa TERGUGAT I dengan itikad baik membeli tanah milik Drs. Herry Soejitno, M.Si sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya bukan secara hibah melainkan jual beli, dan dilibatkannya PENGGUGAT serta TERGUGAT III dalam transaksi jual beli tersebut;

Pasal 1338 KUH Perdata

Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak.

8. Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut juga disebutkan bahwa benar-benar Pihak Kesatu (1) telah menjual tanah kepada Pihak Kedua (2) dengan perjanjian turun temurun dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun atau dengan cara apapun antara Drs. Herry Soejitno, M.Si selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli telah melakukan serah terima jual-beli terhadap bidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya meskipun kedua sertifikat tersebut belum dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat I, bahwa sejak serah terima jual beli transaksi terjadi segala keuntungan maupun kerugian terhadap objek jual beli tersebut sudah menjadi milik Tergugat I yang merupakan PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK. Bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi secara hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang

Halaman 37 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



menyebutkan : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."*

Yurisprudensi MA RI No. 214 K/PDT/2011 tanggal 25 Mei 2011 yang menyebutkan : *"Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang"*.

Demikian pula denganurisprudensi MA RI No. 1267 K/PDT/2012 tanggal 31 Mei 2013 yang menyebutkan : *"Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi dan jual-beli yang telah dilakukan harus dianggap sah"*.

Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III. Demikian pula tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, dan TERGUGAT II.

9. Bahwa TERGUGAT III MENOLAK DENGAN TEGAS seluruh dalil-dalil gugatan dari PENGGUGAT yang mengajukan tuntutan kerugian Materiil dan Immateriil. Bahwa tidak ada Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III, TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Bahwa tuntutan Kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT maupun permohonan sita terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 806/Jatimulya dan Sertifikat Hak Milik No. 817/Jatimulya adalah sama sekali tidak memiliki dasar hukum KARENA KEDUA BIDANG TANAH TERSEBUT BUKAN MERUPAKAN HAK DARI PARA AHLI WARIS ALMARHUM DRS. HERRY SOEJITNO, M.Si diKarekan Drs. Herry Soejitno, M.Si semasa hidupnya telah menjualnya kepada TERGUGAT I. Selanjutnya TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk MENOLAK DALIL GUGATAN dari PENGGUGAT.
10. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan dari PENGGUGAT pada poin 17 sampai dengan poin 20. Dalil-dalil gugatan dari PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang mengada-ada serta tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan yang mana juga disertai dan didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik sebagaimana telah dikemukakan di atas, TERGUGAT III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

A T A U :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 6 Juli 2020, kemudian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 13 Juli 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 3275014706760024 nama ANASTASIA HERMI PRASTYATI yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Catatan Sipil Kota Bekasi, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 32755010102460014 nama DRS. HERRY SOEJITNO. M.Si, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopi Kutipan Akta Kelahiran No : 451/JS/1976 atas nama ANASTASIA HERMI PRASTYATI. Yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Jakarta Selatan, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopi Surat Pernyataan Hibah dari DRS. HERRY SOEJITNO. M.Si kepada HENNY PRASETYOWATI atas tanah Persil M. Nomor 806/Jatimulya CS.495/1977 Luas \pm 735 M² dan tanah Persil M. Nomor 817/Jatimulya CS.495/1977 Luas \pm 500 M² dan diketahui oleh Kelurahan Margahayu, Bekasi Timur tanggal 11 Juni 2016, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 3275-KM-19102017-0003 atas nama HERRY SOEJITNO. Yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bekasi tanggal 19 Oktober 2017, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopi Surat Kuasa dari HENNY PRASETYOWATI, ANASTASIA HERMI PRASTYATI dan AL SINGGIH RAHARJO, SH kepada YUDHA CAHYA KUMALA, SH., M.Kn untuk melakukan pemecahan atas sebidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dengan SHM Nomor 806/Jatimulya seluas 735 M2, diberi tanda bukti P-6;

7. Fotocopi Surat dari ANASTASIA HERMI PRASTYATI kepada Kepala Kantor Pertanahan / BPN Kabupaten Bekasi, Hal : Pemblokiran Tanah Hak Milik Nomor 00806 atas nama Hery Soejitno, BA tertanggal 9 Juli 2020, SH, diberi tanda bukti P-7a;
8. Fotocopi Surat dari ANASTASIA HERMI PRASTYATI kepada Kepala Kantor Pertanahan / BPN Kabupaten Bekasi, Hal : Pemblokiran Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 00817 atas nama Hery Soeyitno, BA., seluas 500 M2 tertanggal 9 Juli 2020, diberi tanda bukti P-7b;
9. Fotocopi Sertipikat Hak Milik No. 806, Nama Pemegang Hak HERY SOEYITNO, BA. Luas 735 M2 di Desa Jatimulya Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-8;
10. Fotocopi Sertipikat Hak Milik No. 817, Nama Pemegang Hak HERY SOEYITNO, BA. Luas 500 M2 di Desa Jatimulya Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-9;
11. Fotocopi Surat Kesepakatan Pengelolaan Tanah Antara HENNY PRASETYOWATI dengan SUCIPTO, SE, diberi tanda bukti P-10;
12. Fotocopi Surat Pernyataan HENNY PRASETYOWATI yang menyatakan akan membagi 3 (tiga) sama rata hak para ahli waris Alm. Bapak Harry Soejitno, diberi tanda bukti P-11;
13. Fotocopi Surat tertanggal 5 Mei 2020 dari HENNY PRASETYOWATI kepada ANASTASIA HERMI PRASTYATI dan AL SINGGIH RAHARJO, SH yang menerangkan surat pernyataan HENNY PRASETYOWATI tanggal 28 Febuari 2020 tentang permbagian hak bersama tidak sah atau batal demi hukum, diberi tanda bukti P-12;
14. Fotocopi Surat Kuasa tanggal 7 Februari 2020 dari AL SINGGIH RAHARJO DAN ANASTASIA HERMI PRASTYATI kepada Dr. MARUARAR SIAHAAN, SH DKK untuk melakukan tindakan hukum berupa penuntutan hukum, peringatan atau somasi, diberi tanda bukti P-13;
15. Fotocopi Surat Kuasa tanggal 4 Maret 2020 dari ANASTASIA HERMI PRASTYATI kepada Dr. MARUARAR SIAHAAN, SH DKK untuk mengajukan gugatan, diberi tanda bukti P-14;
16. Fotocopi Kartu Keluarga Nomor. 10.5502/97/03037 atas nama kepala keluarga HERRY SOEJITNO, Drs yang dikeluarkan oleh Pemerintah kota Bekasi Timur tanggal 10 Agustus 2000, diberi tanda bukti P-15;

Halaman 40 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



17. Fotocopi Surat pernyataan waris dari ahli waris ANNA MARIA PONIKKEM yang dicatat di Kelurahan Margahayu tanggal 23 Juni 2016 dan dicatat di Kecamatan Bekasi Timur tanggal 24 Juni 2016, diberi tanda bukti P-16;
18. Fotocopi Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/XII/2017 tentang Pemanfaatan Aplikasi Layanan Pertanahan "SENTUH TANAHKU", diberi tanda bukti P-17;
19. Printout Lokasi Bidang Tanah Nomor Hak 00806 Jenis Hak Milik; unduhan dari aplikasi sentuh tanahku, diberi tanda bukti P-18;
20. Printout Lokasi Bidang Tanah Nomor Hak 16399 Jenis Hak Milik, unduhan dari aplikasi sentuh tanahku, diberi tanda bukti P-19;
21. Printout Lokasi Bidang Tanah Nomor Hak 09931 Jenis Hak Milik, unduhan dari aplikasi sentuh tanahku, diberi tanda bukti P-20;
22. Fotocopi Sertipikat Hak Milik No. 9931, Nama Pemegang Hak MARTAHI GAJA. Luas 100 M2 di Kelurahan Jatimulya Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti P-21;
23. Fotocopi Printout Lokasi Bidang Tanah Nomor Hak 00800 Jenis Hak Milik, unduhan dari aplikasi sentuh tanahku, diberi tanda bukti P-22;
24. Fotocopi Printout mengenai berkas pengajuan pemecahan sertifikat nomor 806, unduhan dari aplikasi sentuh tanahku, diberi tanda bukti P-23;
25. Fotocopi Printout syarat-syarat pengajuan pemecahan ke BPN, diberi tanda bukti P-24;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopi bukti P-1 sampai dengan P-24 yang telah disesuaikan dengan Aslinya yaitu bukti P-1, P-3, P-12, sampai dengan bukti P-15 sedangkan bukti P-2, P-4 sampai dengan bukti P-11 dan bukti P-16, P-17, P-21 merupakan fotocopi dari fotocopi sedangkan bukti P-18, sampai bukti P-20 dan bukti P-22 sampai dengan bukti P-24 merupakan Print Out, bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopi Akta Pernikahan No. 1327/1971 antara Drs. Herry Soejitno, M.Si dengan Anna Maria Ponikem tanggal 20 Oktober 1971 yang dikeluarkan oleh Pegawai luar Biasa Catatan Sipil Jakarta tanggal 15 Desember 1971, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopi Akta Kelahiran Henny Prasetyowati No. 265/JS/1972 yang dikeluarkan oleh Pegawai luar Biasa Catatan Sipil Jakarta tanggal 15 Mei 1972, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-2;
3. Fotocopi Akta Kelahiran Anastasia Hermi Prasetyati No. 451/JS/1976 yang dikeluarkan oleh Pegawai luar Biasa Catatan Sipil Jakarta tanggal tanggal 14 Juni 1976, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-3;
4. Fotocopi Akta Kelahiran Al Singgih Raharjo No. 22486-A/P/JT/1984 yang dikeluarkan oleh Pegawai luar Biasa Catatan Sipil Jakarta tanggal 24 Januari 1985, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-4;
5. Fotocopi Surat Keterangan Kematian Anna Maria P, BA No. 4743/15/KI.MGA/II/2014 yang dikeluarkan oleh Kelurahan margahayu Kabupaten Bekasi tanggal 18 Februari 2014, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-5;
6. Fotocopi Surat Pernyataan Waris para ahli waris Almarhumah Anna Maria Ponikem yang disaksikan RT.07 RW.17 serta dicatat/dibukukan Kelurahan Margahayu Nomor 590.4/116/KL.MGH tanggal 23 Juni 2016 dan Kecamatan Bekasi Timur Nomor 594.4/54/BT tanggal 24 Juni 2016, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-6;
7. Fotocopi Sertipikat Hak Milik No. 3413 Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi seluas 111 M² (seratus meter persegi) tercatat atas nama Anna Maria Ponikem, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-7;
8. Fotocopi Sertipikat Hak Milik No. 602 Desa Sukaraya Kecamatan Cikarang Kabupaten Bekasi seluas 314 M² (tiga ratus empat belas meter) tercatat atas nama Anna Maria Ponikem, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-8;
9. Fotocopi Sertipikat Hak Milik No. 806 Desa Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi seluas 735 M² (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si, SH., diberi tanda bukti TI.TII.T.III-9;
10. Fotocopi Sertipikat Hak Milik No. 817/Jatimulya Desa Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) tercatat atas nama Drs. Herry Soejitno, M.Si, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-10;
11. Fotocopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Drs. Herry Soejitno, M.Si dengan HENNY PRASETYOWATI disaksikan oleh ANASTASIA HERMI PRASTYATI dan AL SINGGIH RAHARJO, SH, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-11;

Halaman 42 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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

12. Fotocopi Kwitansi Penerimaan Uang dari HENNY PRASETYOWATI yang ditandatangani oleh Drs. HERRY SOEJITNO, M.Si sebesar Rp. 441.000.000,- untuk pembayaran sebidang tanah SHM No. 806/Jatimulya luas 735 M² dan SHM No. 817/Jatimulya luas 500 M² tanggal 22 September 2015, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-12;
13. Fotocopi Tulisan Drs. Herry Soejitno, M.Si terkait pembayaran atas penjualan tanah SHM No. 806/Jatimulya dan SHM No. 817/Jatimulya, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-13;
14. Fotocopi Slip pengiriman uang dari ALMARHUM SUBAKIR (Suami HENNY PRASETYOWATI) kepada ANASTASIA HERMI PRASTYATI sebesar Rp. 137.500.000 dan AL SINGGIH RAHARJO, SH, sebesar Rp. 137.500.000, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-14;
15. Fotocopi Slip pengiriman uang dari HENNY PRASETYOWATI kepada ELYZABETH PURI, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-15;
16. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 32755010102460014 nama DRS. HERRY SOEJITNO. M.Si yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Catatan Sipil Kota Bekasi, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-16;
17. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 3216064905720018 nama Henny Prasetyowati yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Catatan Sipil Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-17;
18. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 3216062112630003 nama Subakir yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Catatan Sipil Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-18;
19. Fotocopi Kutipan Akta Nikah No. 25/47/x 92 antara Subakir dengan Henny Prasetyowati tanggal 19 Oktober 1992 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Bandar Kedungmulyo, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-19;
20. Fotocopi Surat Keterangan Kematian Drs. Herry Soejitno, M.Si Nomor 474.3/227/Kel.Mgh tanggal 22 September 2017 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Margahayu Kabupaten Bekasi tanggal 22 September 2017, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-20;
21. Fotocopi Kutipan Akta Kematian Drs. Herry Soejitno, M.Si Nomor 3275-KM-19102017-0003 tanggal 19 Oktober 2017, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-21;

Halaman 43 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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

22. Fotocopi Kutipan Akta Kematian Subakir Nomor 3216-KM-17052018-0002 tanggal 17 Mei 2018 yang telah meninggal dunia pada tanggal 24 Maret 2018, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-22;
23. Fotocopi Surat Pernyataan Ahli Waris para ahli waris Almarhum Subakir yang disaksikan RT.01 RW.09 serta dicatat/dibukukan Kelurahan Jatimulya dan Kecamatan Tambun Selatan Nomor 594/93/IV/2018 tanggal 5 April 2018, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-23;
24. Fotocopi Kartu Keluarga No. 3216061911100053, Kepala keluarga Subakir dengan Istri Henny Prasetyowati yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bekasi tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-24;
25. Fotocopi Kartu Keluarga No. 3216061705180009 Kepala keluarga Henny Prasetyowati yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bekasi, tanggal 19 November 2019, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-25;
26. Fotocopi Akta Kelahiran Nomor 013084/IST/1999 atas nama Anugrah Pambudi Pamuncak anak pertama dari perkawinan Subakir dan Henny Prasetyowati yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sidoarjo tanggal 18 September 1999, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-26;
27. Fotocopi Akta Kelahiran Nomor 1671/R/2002 atas nama Esthuning Vidya Pramesty anak kedua dari perkawinan Subakir dan Henny Prasetyowati, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Kabupaten Bekasi tanggal 5 September 2002, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-27;
28. Fotocopi Akta Kelahiran Nomor 5047/DISP/BKSKIS/2003 atas nama Daffa Damarsasongko anak ketiga dari perkawinan Subakir dan Henny Prasetyowati, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Keluarga Sejahtera Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Kendari, tanggal 9 Desember 2003, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-28;
29. Fotocopi Surat tertanggal 5 Mei 2020 dari HENNY PRASETYOWATI kepada ANASTASIA HERMI PRASTYATI dan AL SINGGIH RAHARJO, SH yang menerangkan surat pernyataan HENNY PRASETYOWATI tanggal 28 Februari 2020 tentang permbagian hak bersama tidak sah atau batal demi hukum, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-29;
30. Fotocopi Surat Undangan tertanggal 10 Februari 2020 dari Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners selaku tim kuasa hukum AL SINGGIH

Halaman 44 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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

RAHARJO & ANASTASIA HERMI PRASTYATI yang ditujukan kepada HENNY PRASETYOWATI undangan terkait permasalahan hibah dan perjanjian jual beli tanah, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-30;

31. Fotocopi Surat Somasi tertanggal 13 Februari 2020 dari Kantor Hukum Maruarar Siahaan & Partners selaku kuasa hukum AL SINGGIH RAHARJO & ANASTASIA HERMI PRASTYATI yang ditujukan kepada HENNY PRASETYOWATI, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-31;
32. Fotocopi SK Gubernur Kepala Daerah Tk I Jawa Barat Nomor SK.308/Dit./PHT/HM/1977 tanggal 17 Maret 1977 yang memutuskan memberikan Hak Milik Kepada JM Purba Dkk (25 orang) bertempat di Desa Jatimulya Kecamatan Tambuk Kabupaten Bekasi, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-32;
33. Fotocopi Lampiran SK Gubernur Kepala Daerah Tk I Jawa Barat Nomor SK.308/Dit./PHT/HM/1977 tanggal 17 Maret 1977, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-33;
34. Fotocopi Surat Pernyataan dari MACA tertanggal 11 Januari 2020, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-34;
35. Fotocopi KTP atas nama MACA dan Foto MACA sedang menandatangani pernyataan, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-35;
36. Fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 16399 Kelurahan Jatimulya seluas 55 M2 atas nama S.YONO, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-36;
37. Fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 9931 Kelurahan Jatimulya seluas 100 M2 atas nama Martahi Gaja, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-37;
38. Fotocopi Surat Ukur SHM No.681 berbatasan langsung dengan Kav.13 Peta Bidang (SHM No.806), diberi tanda bukti TI.TII.T.III-38;
39. Fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1398 Kelurahan Jatimulya seluas 200 M2 atas nama Nyonya WAGISAH, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-39;
40. Fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 800 Kelurahan Jatimulya seluas 480 M2 atas nama LILIK SULASTRININGSIH, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-40;
41. Fotocopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, Bukti Pembayaran Lunas Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Objek Pajak 321808100102902300 atas nama Tom Sastro Atmodjo, diberi tanda bukti TI.TII.T.III-41;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa fotocopi bukti TI.TII.T.III-1 sampai dengan bukti TI.TII.T.III-41 yang telah disesuaikan

Halaman 45 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Aslinya yaitu bukti TI.TII.T.III-6, TI.TII.T.III-8, TI.TII.T.III-11 sampai bukti TI.TII.T.III-15, TI.TII.T.III-17 sampai dengan bukti TI.TII.T.III-19, bukti TI.TII.T.III-22, bukti TI.TII.T.III-23 dan bukti TI.TII.T.III-25 sampai bukti TI.TII.T.III-31 dan bukti TI.TII.T.III-34 sedangkan bukti TI.TII.T.III-1 sampai dengan bukti TI.TII.T.III-5, bukti TI.TII.T.III-7, TI.TII.T.III-9, TI.TII.T.III-10, TI.TII.T.III-16, TI.TII.T.III-20, TI.TII.T.III-21, TI.TII.T.III-24, TI.TII.T.III-32, TI.TII.T.III-33 dan bukti TI.TII.T.III-35 Sampai dengan bukti TI.TII.T.III-41 merupakan fotocopi dari fotocopi, bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti tergugat I, II, III dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat selain bukti surat yang diajukan dipersidangan Penggugat juga menghadirkan 4 (empat) orang saksi dipersidangan yaitu;

1. Saksi **H.R. SRI MARYATI**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;
 - Bahwa saksi kenal dan mempunyai hubungan keluarga karena ibu dari Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III merupakan keponakan dari orang tua saksi, sedangkan dengan Tergugat II tidak kenal dan tidak memiliki hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan para Tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa tanah yang dipermasalahkan oleh para pihak adalah tanah yang dijadikan cluster, sepengetahuan saksi tanah tersebut awalnya dibeli oleh bertiga orang yaitu Bapak HERRI SUYITNO, Ibu SUTINAH dan Bapak REGI, mereka itu sesepuh keluarga dan mereka bertiga sekarang sudah meninggal;
 - Bahwa saksi mengetahui bapak HERRI SUYITNO merupakan orang tua dari penggugat dan tergugat I serta tergugat III;
 - Bahwa saksi mengetahuinya, tanah yang disengketakan berada di kelurahan jatimulya;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut atas nama penggugat dan tergugat I serta tergugat III dan mengapa disengketakan saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah yang di jatimulya awanya dibeli oleh Bapak HERRY SUYITNO;
 - Bahwa tanah tersebut sekarang akan dijadikan cluster-cluster rumah;

Halaman 46 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui saat Bapak HERRY SUYITNO membeli tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut atas nama HERRY SUYITNO dan sekarang atas nama bertiga, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III;
- Bahwa saksi mengetahui yang mengelola clusternya itu sekarang adalah Tergugat I;
- Bahwa saksi Tidak mengetahui penggugat dan Tergugat III ikut mengelola cluster juga;
- Bahwa saksi mengetahui yang menguasai Tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat I (HENNY);
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa hanya Tergugat I saja yang mengelola cluster tersebut sedangkan untuk Penggugat dan Tergugat III tidak ikut mengelola;
- Bahwa saksi mengetahui HERRY SUYITNO membeli tanah tersebut sudah menikah, tanah tersebut merupakan harta bersama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah atas nama bertiga, terjadi perubahan nama tersebut dari HERRYI SUYITNO ke anak anaknya;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi objek yang disengketakan;
- Bahwa saksi lihat di lokasi objek sengketa tersebut ada I (satu) kantor;
- Bahwa ketika saksi ke objek sengketa saksi bertemu dengan Tergugat III (AL SINGGIH);
- Bahwa saksi tidak mengetahui sedang apa yang dilakukan Tergugat III dan ketika saksi ke lokasi objek sengketa dia ada disitu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai membagikan brosur, tetapi tergugat III pernah ke rumah saksi menawarkan rumah cluster;
- Bahwa saksi pernah diminta untuk tandatangan surat pernyataan, bahwa tanah objek sengketa ini merupakan tanah milik bertiga;
- Bahwa saksi ikut menandatangani surat pernyataan tersebut;
- Bahwa saksi mengenal suami dari tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dibeli oleh suaminya tergugat I, saksi mengetahui karena diberitahu oleh tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa suami tergugat I sudah meninggal dunia tahun 2019;

Halaman 47 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal anak anak tergugat I ada 3 orang yaitu AAN, HUNING dan Daffa;
- Bahwa tergugat I pernah mengirimkan surat kepada saksi bahwa bulan mei yang lalu bahwa tergugat I pernah mengirimkan surat kepada saksi terkait dengan pembatalan surat pernyataan bahwa tanah objek sengketa tersebut bukan merupakan hak waris dari alm HERRY SOEJITNO dengan alm ANNA, karena tanah tersebut sudah dibeli oleh suami tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui atas dasar apa tergugat I membatalkan surat pernyataan karena saksi tidak membacanya dan saksi simpan saja;
- Bahwa saksi menandatangani surat pernyataan dari Tergugat I mengenai pembatalan pernyataan tergugat I;
- Bahwa Tergugat III mengetahui surat pernyataan tergugat I tersebut dan yang mengantarkan surat tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat III;

2. Saksi **MARTAH GAJA**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan tergugat I, Tergugat II sedangkan dengan tergugat III baru mengenalnya dan tidak hubungan keluarga sedarah atau semenda;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai permasalahan tanah, beberapa waktu yang lalu, tergugat III (AL SINGGIH) pernah mengklaim bahwa tanah milik saksi itu adalah tanah milik mereka. Akan tetapi saksi memiliki sertifikat atas tanah tersebut dan saksi menyerahkan kepada pengadilan yang memutuskannya;
- Bahwa tanah milik saksi sudah memiliki SHM dengan Nomor 9931;
- Bahwa batas-batas tanah saksi adalah:
 - Batas Timur : tanah milik Abdul Maca;
 - Batas Barat : Jalan Raya Cipete;
 - Batas Utara : Jalan Karya Bakti;
 - Batas Selatan : tanah milik S Yono;
- Bahwa saksi ketahui berdasarkan sertifikat milik saksi nomor 9931, batas sebelah timur itu dalam keadaan kosong;
- Bahwa Menurut saksi tanah milik Abdul Maca luasnya kurang dari 735 M2;

Halaman 48 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik saksi sekarang sudah ada bangunannya berupa toko sebelah baratnya jalan raya cipete;
 - Bahwa ada saluran air yang berada diantara bangunan toko saksi dengan jalan raya;
 - Bahwa Luas tanah milik saksi adalah 100 M2;
 - Bahwa tanah tersebut saksi beli pada tahun 2010 dari bapak Abdul Maca berupa girik, belum bersertifikat;
 - Bahwa saksi tidak mengenal HERRY SUYITNO;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui alasan penggugat menggugat para tergugat;
3. Saksi **S. YONO**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;
- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan penggugat, tegugat I, dan tergugat III sedangkan dengan tergugat II tidak kenal, dan tidak hubungan keluarga sedarah atau semenda;
 - Bahwa saksi hadir ke persidangan karena tanah milik saksi di klaim oleh tergugat III (AL SINGGIH);
 - Bahwa Tanah milik saksi sekarang ada warung buah buahan dan saksi sewakan kepada orang lain;
 - Bahwa tanah milik saksi berdasarkan sertifikat hak milik saksi adalah nomor 16399;
 - Bahwa batas batas tanah milik saksi adalah;
 - Batas Timur : Tanah milik Martahi;
 - Batas Barat : Jalan Raya Cipete;
 - Batas Utara : tanah milik Abdul Maca;
 - Batas Selatan : tanah milik Notaris Yudan;
 - Bahwa menurut saksi luas tanah milik Abdul Maca luasnya sekitar 500 M2;
 - Bahwa saksi membeli tanah dari Dr. Pardi, luas tanah milik saksi 55 M2;
 - Bahwa saksi membeli tanah tersebut lebih dari 10 tahun yang lalu, ketika membeli tanah itu berupa akta;
 - Bahwa saksi tidak mengenal HERRY SUYITNO;
 - Bahwa saksi mengetahui ada sertifikat nomor 806 yang terbit pada tahun 2007

Halaman 49 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan penggugat menggugat para tergugat;
- 4. Saksi **DONY RAMADHONA HIDAYAT**, yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;
 - Bahwa saksi kenal penggugat, tergugat I, tergugat II dan tergugat III dan tidak hubungan keluarga sedarah atau semenda;
 - Bahwa saksi mengetahui objek sengketa itu ada yang dipagar dengan papan triplek dan yang tidak;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai tukang bangunan di objek sengketa tersebut. Dulu itu masih terbuka masih satu dan saksi bekerja waktu pembuatan jalan dan belum di pagar oleh papan;
 - Bahwa tempat kerja saksi itu 2 bidang tanah, kanan yang dipagar dan kiri yang terbuka;
 - Bahwa saksi bekerja hanya membantu membuat jalan untuk cluster saja;
 - Bahwa saksi bekerja atas perintah AL SINGGIH (tergugat III);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apa posisi AL SINGGIH bekerja di situ, yang saksi tahu bahwa AL SINGGIH bekerja disitu;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa tanah tersebut;
 - Bahwa saksi bekerja membuat jalan di lokasi tersebut urang lebih 1 bulan;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui alasan penggugat menggugat para tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II dan III mengajukan kesimpulan tertanggal 12 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 18 September 2020, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Halaman 50 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasa hukumnya mengajukan eksepsi, dan setelah Majelis Hakim mencermati isi dari eksepsi tersebut maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa materi eksepsi bukan merupakan eksepsi mengenai Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri dan/atau mengenai kewenangan Absolut Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya tetap pada gugatannya semula karena tidak mengandung hal-hal yang bersifat ekseptif dan gugatan sudah memiliki dasar yuridis sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam dupliknya menyatakan tetap pada dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, adalah sebagaimana tercantum dalam surat jawabannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi dari Tergugat I yang menyatakan Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa berdasarkan Sidang Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada hari Jumat, tanggal 18 September 2020 telah dilakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa dimana dalam pemeriksaan tersebut terjadi perbedaan letak Objek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dimana Penggugat menyatakan bahwa Objek sengketa berada dalam satu hamparan dimana objek sengketa berdasarkan surat bukti P-8 berupa SHM nomor 806 dengan luas 735 m2 yang didalam



objek tersebut telah berdiri satu bangunan rumah cluster yang belum selesai dan tanah yang lainnya masih kosong sedangkan terhadap objek berdasarkan surat bukti P-9 berupa SHM nomor 817 dengan luas 500 m2 ada satu hamparan dibagian selatan SHM nomor 806, Objek Sengketa SHM Nomor 806 tersekat/terpagar oleh papan teriplek dengan objek sengketa SHM Nomor 817, sedangkan menurut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan bahwa objek sengketa yang dinyatakan oleh Penggugat berdasarkan bukti P-8 tersebut merupakan SHM nomor 817 dan SHM 806 tidak satu hamparan dengan SHM 817 melainkan berada ditempat lain yaitu berada di pinggir jalan Cipete Raya/saluran air;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya bahwa objek sengketa berdasarkan surat bukti P-9 berupa SHM nomor 817 dengan luas 500 m2 telah mengajukan surat bukti P-18 sampai dengan surat bukti P-23 dan menghadirkan 3 (tiga) orang saksi sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menguatkan dalil bantahannya bahwa Objek sengketa SHM nomor 806 dengan luas 735 m2 berada pada tempat lain telah mengajukan surat bukti T.I, II, III-32 sampai dengan surat bukti T.I,II,III-40;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada hari Jumat, tanggal 18 September 2020 tersebut telah terjadi perbedaan letak Objek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terutama terhadap objek sengketa berdasarkan surat bukti P-9 berupa SHM nomor 817 dengan luas 500 m2 menurut Penggugat dengan SHM nomor 806 dengan luas 735 m2 menurut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan perbedaan terhadap batas-batas terhadap objek sengketa tersebut, dimana berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Matahi Gaja dan S. Yono menerangkan bahwa tergugat III (AL SINGGIH) pernah mengklaim bahwa tanah milik saksi-saksi tersebut adalah tanah milik Tergugat III, serta saksi Matahi Gaja memiliki tanah tersebut dengan membeli dari bapak Abdul Maca berupa girik serta memperhatikan bukti T.I,II,III-34 berupa Surat Pernyataan dari Maca. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Majelis hakim berpendapat bahwa telah terjadi kekeliruan terhadap objek sengketa dikarenakan adanya perbedaan letak objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa karena ada perbedaan letak objek sengketa antara Penggugat dengan menurut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III



sehingga mengakibatkan Gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*) dan tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya mempertimbangkan eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagian saja dan oleh karena sebagian eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dipertimbangkan tersebut diatas *dikabulkan* maka eksepsi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*) sebagaimana diatas, maka Majelis Hakim harus menyatakan dengan tegas gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), maka tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok gugatan Penggugat tersebut dan terhadap alat bukti lainnya yang diajukan baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang tidak dipertimbangkan dalam Putusan ini, Majelis Hakim menganggap sudah cukup dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa Tergugat I, dengan Jawabannya terhadap perkara konvensi telah pula mengemukakan gugatan Rekonvensinya sehingga dengan demikian Tergugat I, dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi dan Pengugat dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ternyata berhubungan erat dengan perkara dalam Konvensi sedangkan perkara dalam Konvensi tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) maka dengan demikian gugatan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, serta peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

DALAM KONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijks Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijks Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.586.000,00 (dua juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Kamis, tanggal 5 November 2020, oleh kami, Muhammad Nafis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Chandra Ramadhani, S.H, M.H. dan Ahmad Faisal M S.H, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 11 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 9 November 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hendi Firlandy, S.E., S.H, Panitera Pengganti dan

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I
Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Chandra Ramadhani, S.H, M.H.

Muhammad Nafis, S.H..

Ahmad Faisal M S.H, M.H

Panitera Pengganti,

Hendi Firlandy, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp.75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp.435.000,00;
4. PNBK Panggilan.....	:	Rp.30.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp.2.000.000,00;
6. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
7. Materai	:	Rp.6.000,00;
Jumlah	:	Rp.2.586.000,00;

(dua juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

Halaman 55 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Ckr