



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNTUK DINAS

**PUTUSAN**  
**Nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG.**

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**1. Isye Suryaningsih.**, bertempat tinggal Komplek Perumahan Papan Sejahtera Gang II (dua) Nomor S. 27 Kelurahan Kemandungan, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal;

**2. Hidayat Alias Mingli.**, bertempat tinggal Komplek Perumahan Papan Sejahtera Gang II (dua) Nomor S. 27 Kelurahan Kemandungan, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal;

**3. Siti Warheni.**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Samadikun Rukun Tetangga 005 Rukun Warga 003, Kelurahan Pasurungan Lor, Kecamatan Margadana, Kota Tegal.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Triyanto Patrioko, S.H. dan Rekan, Advokat, beralamat Kantor Jalan Salak nomor 26 Kota Tegal. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal nomor : 274/SK/2020/PN Tgl.

Selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Para Tergugat/Tergugat I, II dan III.**;

### Lawan:

**1. Ani Listiani.**, lahir di Tegal, tanggal 17-09-1962, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jalan Samarinda Kelurahan Pasurungan Lor RT 05 RW 03, Kecamatan Margadana, Kota Tegal.

**2. Mochamad Nur Iman.**, lahir di Tegal 29-01-1983, Agama Islam. Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jalan Samarinda Kelurahan Pasurungan Lor RT 05 RW 03 Kecamatan Margadana, Kota Tegal

**3. Mochamad Nur Syamsul Falah.**, lahir di Tegal 18-09-1985, Agama Islam. Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat di Jalan Samarinda Kelurahan Pasurungan Lor RT 05 RW 03, Kecamatan Margadana, Kota Tegal.

Dalam hal ini diwakili oleh: **WAGIMAN JOHAN. S.H.**, dan **Ir. BAMBANG MANAP IRAWAN., S.H.** Kesemuanya adalah Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "WAGIMAN JOHAN, S.H & REKANS"

Halaman 1 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat Legal Consultants, yang beralamat di Jalan Melati No.14, Desa Bongkok, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal (081322506042). Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 315.K/2021/2021 tanggal 11 Januari 2021.

Selanjutnya disebut **Para Terbanding** semula **Para Penggugat**;

**Dan :**

1. Notaris/PPAT HERTANTI PINDAYANI, S.H., M.H yang beralamat di Jalan Sultan Agung No.34 Kelurahan Randugunting, Kecamatan Tegal Selatan, Kota Tegal.
  2. Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal yang beralamat di Jalan Hang Tuah No.16 Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal.
- Dalam hal ini diwakili oleh: Puji Gunawan, S.H. adalah dalam Jabatan : Penata Pertama Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tegal. yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Tegal Jl. Hang Tuah No. 13 Kota Tegal. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 1115.K/2021/2021 tanggal 18 Januari 2021.

Selanjutnya disebut **Para Turut Terbanding** semula **Para Turut Tergugat/ Turut Tergugat I, Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Plt. Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 3 Pebruari 2021 nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG. serta berkas perkara Pengadilan Negeri Tegal nomor : 26/Pdt.G/2020/PN Tgl. tanggal 17 Desember 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, surat gugatan Para Penggugat sekarang Para Terbanding tertanggal 4 Juli 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 9 Juli 2021 di bawah register Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Tgl., sebagai berikut:

1. Bahwa pada PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris dari Teguh Santoso Alm berdasarkan surat Keterangan Para Waris yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pesurungan Lor yang dikuatkan oleh Camat Kecamatan Margadana, Kota Tegal. Dan Orang Tua PARA PENGGUGAT, yang mempunyai sebidang Tanah Tambak dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik NO. 576 Desa Muarareja Atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm dalam sertitikat tersebut tertulis luas 27.140 Mtr2 (dalam ukur ulang luas

Halaman 2 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

### 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

nya 25000 Mtr2) Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat Ukur 29-06-1998 yang terletak di Desa Muarareja, Kecamatan Tegal Barat, Kotamadya Tegal tahun 1984 masih berupa Letter C desa dan tahun 1998 disertifikasi di BPN Kota Tegal dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tambak Kaji Dayu.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kali Kecil.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Darat/Urugan.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jalingkut.

Untuk selanjutnya di sebut OBYEK SENGKETA

2. Bahwa TERGUGAT III (SITI WARHENI) adalah (ISTRI KE-II dari (TEGUH SANTOSO Alm) ayah PARA PENGGUGAT II. III yang telah menikah sekitar tahun 1989 dengan TERGUGAT III dan mempunyai 4 orang anak yang pada tahun 2002 masih dibawah Umur dan H TEGUH SANTOSO Alm Ayah dari PARA PENGGUGAT II, III serta Suami dari PENGGUGAT I dan TERGUGAT.III, yang telah meninggal dunia pada tanggal 13 Juni tahun 2005 dengan surat keterangan kematian yang dibuat oleh Lurah Pesurungan Lor;
3. Bahwa semasa hidupnya sekitar tahun 2002 Ayah dari PENGGUGAT.II .III (H. TEGUH SANTOSO Alm) yang juga suami TERGUGAT III telah meminjam uang sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada TERGUGAT I, dan TERGUGAT II (Hidayat alias Mingli) dan TERGUGAT II meminjamkan uang tersebut dari Bank International Indonesia (BII) dengan pinjaman sebesar Lebih kurang Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan sebesar Rp 250 juta diberikan Kepada Orang Tua Para Penggugat.II.III dan sisanya Rp.750 juta dipakai oleh TERGUGAT I dan II, dengan memakai Jaminan Sertifikat pada Posita 1 (Obyek sengketa) dikarena persyaratan dari bank waktu itu harus Balik Nama dulu ke TERGUGAT II dan hal itu telah diketahui pula oleh TERGUGAT III. Yang mana uang sebesar Rp.250 juta tersebut dipakai untuk keperluan sekolah anak-anak TERGUGAT III;
4. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2005 telah dilakukan Pembagian Waris (Alm Teguh Santoso) dengan dibuatnya PERJANJIAN KERJA UNTUK PEMBAGIAN WARIS Alm TEGUH SANTOSO oleh Advokat EDDHIE PRAPTONO.SH.MH dan Advokat FAJAR ARI SUDEWO.SH. MH yang mana sertifikat tanah Hak Milik NO. 576 Desa Muarareja Atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm dalam sertitikat tertulis luas tanah 27.140 Mtr2 (dalam ukur ulang seertifikat atas nama TERGUGAT I luas nya 25000 Mtr2) yang terletak di Desa Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya

Halaman 3 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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)



Tegal (obyek sengketa) yang telah dipakai sebagai Agunan Bank untuk pinjam uang pada TERTUGAT I. Dan Pada tanggal 12 Desember 2005 PARA PENGGUGAT hendak mengembalikan hutang tersebut baik hutang pokok dan bunganya pada TERGUGAT I Dan II NAMUN MEREKA MENOLAK, Yang mana kemudian oleh TERGUGAT II secara sepihak dibalik namakan ke atas TERGUGAT I di Notaris/PPAT(TURUT TERGUGAT. I) secara melawan hukum dan batal demi hukum;

5. Bahwa PARA PENGGUGAT hingga saat ini masih menguasai lahan tambak Sertifikat Hak Milik NO. 576 Kelurahan Muarareja Atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm dalam sertitikat tertulis luas 27.140 Mtr2 (dalam ukur ulang luas nya 25000 Mtr2) Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat ukur 29-06-1998 yang terletak di Kelurahan Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal dari tahun 1984 sampai sekarang tahun 2020 lebih dari 36 tahun tetap menguasai Fisik Tanah obyek Perkara;
6. Bahwa pasal 1963 KUHPerdara, menyatakan ;  
“ Seseorang dengan Itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang yang lain tidak harus dibayar atas tunjuk, dengan suatu besit (Penguasaan Fisik) selama dua puluh tahun memperoleh Hak Milik atas nya dengan jalan Kedaluwarsa, seseorang yang dengan Itikad baik MENGUASAI SESUATU SELAMA TIGA PULUH TAHUN, MEMPEROLEH HAK MILIK TAMPA DAPAT DIPAKSA MENUNJUKAN ALAS HAKNYA;
7. Bahwa Hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT II sebesar Rp 250. 000.000. (dua ratus lima puluh juta rupiah) di Tambah dengan bunga sebesar Rp.95.000.000, (sembilan puluh lima juta) menjadi total hutang Rp345.000.000,- dan Sudah dihitung/dikalkulasikan pada saat Pembagian Waris tertanggal, 12 Desember 2005 sewaktu menjual asset tanah waris. uang tersebut kemudian di serahkan pada TERGUGAT III untuk menyelesaikan membayar hutang pada TERGUGAT. I dan II, namun hutang plus bunga yang mau dibayarkan pada TERGUGAT.I dan II di tolak oleh TERGUGAT I. Dan II Karena sertifikat pada posita 1 sudah balik namakan atas nama TERGUGAT I;
8. Bahwa PARA PENGGUGAT sangat dirugikan atas tindakan TERGUGAT I dan II dengan meminjam uang seperti pada posita 3 (sebesar Rp. 250 Juta) dan sertifikat tanah Hak Milik NO. 576 Desa Muarareja Atas nama TEGUH SANTOSO Alm dalam sertitikat tertulis luas 27.140 Mtr2 (dalam ukur ulang luasnya lebih kurang 25000 Mtr2) yang terletak di Desa Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal di balik namakan ke TERGUGAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I yang tidak memenuhi unsur-unsur hukum dalam suatu jual beli, sehingga Akte jual beli Tersebut CACAT HUKUM dan harus dibatalkan demi hukum. Dan kalau dihitung kerugian PARA PENGGUGAT dengan Harga Pasaran tanah sekarang :

Kerugian Materiil

- Harga tanah sekarang Rp 500 ribu/Mtr<sup>2</sup> x 25000 ribu = Rp.12.500.000.000.( dua belas milyar lima ratus ribu rupiah) – Rp.345.000.000 (Hutang pokok Rp.250 Juta dan bunga Rp.95 juta),= Rp 12.155.000.000. (dua belas milyar seratus lima puluh lima juta rupiah)

9. Bahwa PARA PENGGUGAT juga sangat dirugikan oleh Perbuatan TERGUGAT III yang meletakkan bagian tanah obyek Sengketa (pada Posita 1) pada Bagian Warisan PARA PENGGUGAT dengan harga saat pembagian Tanah waris pada tanggal 12 Desember 2005 sebesar Rp. 1.028.200.000,- (satu milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) dimana tanah yang menjadi masalah yang diketahui oleh TERGUGAT III dijadikan bagian warisan PARA PENGGUGAT yang tidak diketahui ada masalah hukum pada saat Pembagian waris. Maka kerugian Materiil Rp. 1.028.200.000,- ( satu milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah).

10. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan ;

Tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahan nya untuk mengganti kerugian tersebut.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka kami mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Tegal Cq Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili memeriksa Perkara ini, dan memberikan Putusan sebagai berikut:

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT 1, II Dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat Merugikan PARA PENGGUGAT;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat (tanah Tambak) Hak Milik N0. 576 Desa Muarareja yang sekarang atas nama (ISYE SURYANINGSIH) TERGUGAT I luasnya lebih kurang 25000 Mtr<sup>2</sup> yang terletak di Desa Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal yang dibuat secara melawan hukum di buat berdasarkan hutang Piutang adalah Tidak Syah dan Cacat

Halaman 5 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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

hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat dan batal demi hukum;

4. Menyatakan bahwa tanah pada Sertifikat Hak Milik NO. 576 Desa Muarareja yang sekarang yang telah diatas namakan (ISYE SURYANINGSIH/ TERGUGAT I) luas nya lebih kurang 25000 Mtr2 yang terletak di Kelurahan Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal adalah milik PARA PENGGUGAT yang SAMPAI SAAT INI MASIH DIKUASAI PARA PENGGUGAT dari tahun 1984 (lebih dari 36 tahun adalah milik Para PENGGUGAT);

5. Memerintahkan kepada TERGUGAT I. II untuk mengganti kerugian kepada PARA PENGGUGAT karena telah membalik namakan Sertifikat seperti pada Posita 1 (obyek sengketa) keatas nama ISYE SURYANINGSIH/ (TERGUGAT I) secara tidak Sah dan cacat hukum sebesar Rp 12.155.000.000. (dua belas milyar seratus lima puluh lima juta rupiah) dengan perincian sbb;

Kerugian Materiil

- Harga tanah Rp 500 ribu/Mtr2 x 25000 ribu = Rp. 12.500.000.000. - Rp345.000.000 (tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah) yang merupakan (Hutang 250 juta pokok dan bunga 95 juta),= Rp12.155.000.000. (dua belas milyar seratus lima puluh lima juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT;

6. Memerintahkan kepada TERGUGAT III mengganti kerugian kepada PARA PENGGUGAT karena telah meletakkan bagian tanah obyek Sengketa (pada Posita 1) pada Bagian Waris PARA PENGGUGAT dengan harga saat pembagian Tanah waris pada tanggal 12 Desember 2005 sebesar Rp. 1.028.200.000,- (satu milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) dimana tanah yang menjadi masalah yang diketahui oleh TERGUGAT III dijadikan bagian waris PARA PENGGUGAT saat Pembagian waris.

Kerugian Materiil Rp. 1.028.200.000,- (satu milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah).

7. Menyatakan Tidak Sah dan Batal demi Hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan Hukum apapun surat-surat baik akta-akta ataupun sertifikat-sertifikat dan surat-surat lain serta segala bentuk peralihan Hak dari atas nama TEGUH SANTOSO Alm atau Para Ahli Waris Alm Teguh Santoso kepada atas nama TERGUGAT I ( ISYE SURYANINGSIH ) dan atas nama orang lain yang mengakibatkan dihilangkan Hak Tanah PARA PENGGUGAT.

Halaman 6 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan dalam perkara Aquo ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu sesuai dengan pasal 1870 HIR/Uit Voebaar bij vooraad, meskipun ada banding, Verzet, Kasasi atau pengajuan upaya hukum lainnya.
9. Menghukum TERGUGAT I.II.III dan TURUT TERGUGAT I dan II untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini.
10. Menghukum TERGUGAT I dan II Untuk Menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Mulia mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*)

Menimbang, bahwa sebelum dibacakan para Penggugat melalui kuasanya menyatakan bahwa ada perubahan atas gugatannya, dan setelah Majelis hakim memberitahukan kepada KUASA Tergugat I dan II, kuasa Tergugat III dan kuasa Turut Tergugat II dan menyatakan tidak berkeberatan, maka perubahan gugatan diserahkan kepada Majelis Hakim dan kepada kuasa para Tergugat dan Turut Tergugat II, sehingga untuk selengkapnya posita dan petitum gugatan para Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris dari Teguh Santoso Alm. berdasarkan surat Keterangan Para Waris yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pesurungan Lor yang di kuatkan oleh Camat Kecamatan Margadana Kota Tegal. Dan Orang Tua PARA PENGGUGAT, yang mempunyai sebidang Tanah Tambak dengan Alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 576 Desa Muarareja Atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm dalam sertitikat tersebut tertulis luas 27.140 Mtr2 (dalam ukur ulang luas nya 25000 Mtr2) Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat Ukur 29-06-1998 yang terletak di Desa Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal tahun 1984 masih berupa Letter C desa dan tahun 1998 disertifikasi di BPN Kota Tegal dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Tambak Kaji Dayu
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Kali kecil
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Darat / Urugan
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jalingkut;Untuk selanjutnya di sebut OBYEK SENGKETA.
2. Bahwa TERGUGAT III (SITI WARHENI) adalah (ISTRI KE-II dari (TEGUH SANTOSO Alm) yang telah menikah sekitar tahun 1989 dan mempunyai 4 orang anak yang pada tahun 2002 masih dibawah Umur dan bahwa H

Halaman 7 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TEGUH SANTOSO Alm Ayah kandung dari Penggugat II dan Penggugat III yaitu Suami dari PENGGUGAT I dan TERGUGAT.III, yang telah meninggal dunia pada tanggal 13 Juni tahun 2005 dengan surat keterangan kematian yang dibuat oleh Lurah Pesurungan Lor Kecamatan Maradana Kota Tegal;

3. Bahwa semasa hidupnya sekitar tahun 2002 Ayah dari PENGGUGAT.II dan III yaitu H.Teguh Santoso Alm yang juga suami dari Penggugat I dan TERGUGAT III, telah meminjam uang sebesar Rp250.000.000,-( dua ratus lima puluh juta rupiah) dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan sejumlah uang tersebut ternyata berasal dari bagian uang pinjamannya Tergugat I dan Tergugat II dari Bank International Indonesia (BII) dengan nilai pinjaman sebesar lebih kurang Rp1.000.000.000,-(satu milyar rupiah)., dan uang sebesar Rp250.000.000,- juta diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada orang tua para Penggugat II dan Penggugat III sedang sisanya sebanyak Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dipakai oleh TERGUGAT I dan Tergugat II, dengan memakai Jaminan pinjaman yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 576 Desa Muarareja Atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm;
4. Bahwa ketika alas hak tanah objek sengketa dijadikan agunan di Bank Internasional Indonesia, salah satu persyaratan dari bank waktu itu adalah harus Balik Nama dulu Sertifikat tanah obiek sengketa ke atas nama TERGUGAT II dan atas hal itu telah dilaksanakan atas sepengetahuan dari TERGUGAT III, dan uang sebesar Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut telah diterima Tergugat III serta dipakai untuk keperluan biaya hidup dan untuk biaya sekolah anak-anak dari TERGUGAT III;
5. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2005 telah dilakukan Pembagian Waris (Alm Teguh Santoso) dengan dibuatnya PERJANJIAN KERJA UNTUK PEMBAGIAN WARIS Alm TEGUH SANTOSO oleh Advokat EDDHIE PRAPTONO.SH.MH dan Advokat FAJAR ARI SUDEWO.SH. MH yang mana sertifikat tanah Hak Milik NO. 576 Desa Muarareja Atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm dalam sertitikat tertulis luas tanah 27.140 Mtr2 (dalam ukur ulang sertifikat atas nama TERGUGAT I luas nya 25000 Mtr2) yang terletak di Desa Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal (obyek sengketa) yang telah dipakai sebagai Agunan Bank untuk pinjam uang pada TERGUGAT I. dan ternyata dilakukan tanpa sepengetahuan Para Penggugat dan ketika pada sekitar bulan Desember 2005 PARA PENGGUGAT hendak mengembalikan jumlah hutang pinjaman kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang keseluruhannya sebesar

Halaman 8 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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)

Halaman 8





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp345.000.000,-(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan rincian baik hutang pokok sebesar Rp250.000.000,- + bunganya sebesar lebih kurang Rp95.000.000,-(sembilan puluh lima juta rupiah) akan tetapi TERGUGAT I Dan Tergugat II MENOLAK tidak mau menerimanya;

6. Bahwa sertifikat tanah Hak Milik NO. 576 Desa Muarareja Atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm dalam sertifikat tertulis luas tanah 27.140 Mtr2 (dalam ukur ulang sertifikat atas nama TERGUGAT I luas nya 25000 Mtr2) yang terletak di Desa Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal dibalik namakan/Peralihan tanggal 6 Mei 2005 sedangkan Akte Jual beli tanggal 10 Juni 2005 ada Kejanggalaan lebih dahulu peralihan Hak sertifikat No. 576 Muarareja ke atas TERGUGAT I baru lebih sebulan kemudian baru terbit Akte Jual Beli No. 165/GD.045JB/2005 sedangkan pada tanggal 10 Juni 2005 adalah tiga hari sebelum meninggal dan Kondisi atau Keadaan TEGUH SANTOSO Ayah PENGGUGAT II.III dalam keadaan sakit keras dan di rawat di rumah sakit Kardinah Teaal serta tidak mungkin untuk melakukan Tanda tangan Jual beli Tersebut.
7. Bahwa adalah menjadi kewajiban hukum dari Tergugat I. Tergugat II dan juga oleh Tergugat III untuk meminta persetujuan dari Para Penggugat jika tanah objek sengketa mau dibebani jaminan hutang, karena tanah objek sengketa ada dalam penguasaan secara fisik oleh para Penggugat dan perolehan tanah objek sengketa juga sebelum adanya pernikahan Tergugat III dengan H.Teguh Santoso Alm., sehingga merupakan harta warisan atau peninggalan H.Teguh Santoso Alm yang secara juridis dikategorikan sebagai harta peninggalan yang belum terbagi oleh para ahli waris (Para Penggugat), karenanya segala perbuatan hukum yang dilakukan terkait dengan tanah objek sengketa harus atas sepengetahuan dan persetujuan dari Para Penggugat;
8. Bahwa PARA PENGGUGAT hingga saat ini masih menguasai lahan tambak Sertifikat Hak Milik NO. 576 Kelurahan Muarareja Atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm dalam sertifikat tertulis luas 27.140 Mtr2 (dalam ukur ulang luas nya 25000 Mtr2) Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat ukur 29-06-1998 yang terletak diKelurahan Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal dan penguasaan serta pemanfaatan tanah objek sengketa sudah dilakukan dengan itikad baik dan terus menerus sejak tahun 1984 sampai sekarang tanpa ada gangguan dari pihak manapun, termasuk oleh Para Tergugat;
9. Bahwa Hutang PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT II sebesar Rp250. 000.00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) di Tambah dengan bunga

Halaman 9 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.95.000.000,(sembilan puluh lima juta) menjadi total hutang Rp.345.000.000,- dan Sudah dihitung /dikalkulasikan pada saat Pembagian Waris tertanggal, 12 Desember 2005 sewaktu menjual asset tanah waris. uang tersebut kemudian di serahkan pada TERGUGAT III untuk menyelesaikan membayar hutang pada TERGUGAT. I dan II, namun hutang plus bunga yang mau dibayarkan pada TERGUGAT.I dan II di tolak oleh TERGUGAT I. Dan II Karena sertifikat pada posita 1 sudah balik namakan atas nama TERGUGAT I;

10. Bahwa dari substansi posita sebagaimana diuraikan padal dalil-dalil diatas. jelas memberi pemahaman bahwa tindakan para Tergugat dan juga tindakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum yang sanaat merugikan Para Penggugat baik materil maupun keruaian yang sifatnya immaterial:
11. Bahwa PARA PENGGUGAT sangat dirugikan atas tindakan TERGUGAT I dan Tergugat II yang telah dengan tanpa persetujuan Para Penggugat telah membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 576 Desa Muarareja Atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Aim, dalam sertifikat tersebut tertulis luas tanah 27.140 Mtr2(dua puluh tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) dan setelah dilakukan ukur ulang luas nya adalah 25000 Mtr2 (dua puluh lima ribu meter persegi), Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat Ukur 29-06-1998 dan luas bidang tanah tersebut yang terletak di Desa/Kelurahan Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal menjadi atas nama TERGUGAT I dimana tindakan para Tergugat sangat bertentangan dengan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan, diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan kemudian beralih menjadi atas nama Tergugat I atau Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum; Para Penggugat juga telah kehilangan kesempatan untuk menjadikan alas hak tanah objek sengketa untuk dijadikan agunan pinjaman, yang jika dihitung dengan Harga tanah sekarang adalah sekitar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) per meter persegi x 25.000(dua puluh lima ribu meter persegi = Rp. 12.500.000.000.-(dua belas milyar lima ratus ribu rupiah), maka dari jumlah harga tanah objek sengketa seyogyanya jika Sertifikat Hak Milik atas tanah obiek senqketa di jadikan jaminan pinjaman maka paling tidak serendah-rendahnya dapat memperoleh pinjaman sejumlah Rp5.000.000.000.- (lima milyar rupiah):
12. Bahwa Para Penggugat juga telah kehilangan kesempatan untuk menjadikan alas hak tanah objek sengketa untuk dijadikan agunan

Halaman 10 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



pinjaman, yang jika dihitung dengan Harga tanah sekarang adalah sekitar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) per meter persegi x 25.000m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu meter persegi) = Rp. 12.500.000.000,-(dua belas milyar lima ratus ribu rupiah), maka dari jumlah harga tanah objek sengketa seyogyanya jika Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa di jadikan jaminan pinjaman maka paling tidak serendah-rendahnya dapat memperoleh pinjaman sejumlah Rp5.000.000.000,-(lima milyar rupiah)

13. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan:

Tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

14. Bahwa oleh karena alas hak tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam posita angka 1 telah dialihkan dan dibalik nama atas nama Tergugat I dan Tergugat II tanpa terlebih dahulu ada mendapat persetujuan dari Para Penggugat maka secara perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan oleh karenanya sudah sangat beralasan menurut hukum agar Tergugat I dan Tergugat II untuk dihukum membalik nama kembali alas hak tanah objek sengketa menjadi atas nama H.Teguh Santoso Alm atau atas nama para Penggugat selaku ahli waris dari H.Teguh Santoso Alm.;

15. Bahwa demikian juga Turut Tergugat II selaku Institusi Pemerintahan Negara adalah dibebani kewajiban untuk mencoret(me-roya) kembali nama Tergugat I dan atau Tergugat II diatas alas hak tanah objek sengketa dan dipulihkan kembali sebagaimana semula dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 576 Desa Muarareja atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm. dalam sertifikat tersebut tertulis luas tanah 27.140 Mtr<sup>2</sup>(dua puluh tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) dan setelah dilakukan ukur ulang luasnya adalah 25000 Mtr<sup>2</sup>(dua puluh lima ribu meter persegi), Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat Ukur 29-06-1998 yang terletak di Desa/Kelurahan Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal;

16. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai dan “memanfaatkan” Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa telah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka secara juridis Tergugat I dan/atau Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah objek sengketa termasuk jika alas hak tanah objek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga perbankan, haruslah dihukum untuk mengembalikannya kepada Para

Halaman 11 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H.Teguh Santoso Almarhum, dengan memperhatikan hak-hak keperdataan dari Tergugat III;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka kami mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Tegal Cq Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili memeriksa Perkara ini, dan memberikan Putusan sebagai berikut :

## PRIMER

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III atau PARA PENGUGAT adalah ahli waris dari TEGUH SANTOSO Almarhum;
3. Menyatakan TERGUGAT I, II Dan TERGUGAT III dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat Merugikan PARA PENGUGAT;
4. Menyatakan Tanah Tambak dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 576 Desa Muarareja yang semula atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm., dalam sertitikat tersebut tertulis luas tanah 27.140 M2(dua puluh tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) dan setelah dilakukan ukur ulang luas nya adalah 25000 M2(dua puluh lima ribu meter persegi), Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat Ukur 29-06-1998 dan luas bidang tanah tersebut yang terletak di Desa/Kelurahan Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Tambak Kaji Dayu
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Kali kecil
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Darat/Urugan
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jalingkut ;Adalah merupakan harta peninggalan dari HAJI TEGUH SANTOSO Alm., yang belum terbagi, dan sah milik Para Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Sertifikat (tanah Tambak) Hak Milik NO. 576 Desa Muarareja yang sekarang atas nama (ISYE SURYANINGSIH) TERGUGAT I luas nya lebih kurang 25000 Mtr2 yang terletak di Desa Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal yang dibuat secara melawan hukum di buat berdasarkan hutang Piutang adalah Tidak Syah dan Cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah obyek sengketa termasuk jika alas hak tanah objek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga

Halaman 12 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

### 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)



perbankan, untuk mengembalikannya kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H.Teguh Santoso Almarhum secara seketika segera setelah putusan perkara aouo berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah objek sengketa termasuk jika alas hak tanah objek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga perbankan untuk mengembalikannya kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H.Teguh Santoso Almarhum secara seketika segera setelah putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap;
8. Memerintahkan Turut Tergugat II selaku Institusi Pemerintahan Negara untuk mencoret(me-roya) kembali nama Tergugat I dan atau Tergugat II diatas alas hak tanah objek sengketa dan dipulihkan kembali sebaqaimana semula dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 576 Desa Muarareja atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm, dalam sertifikat tersebut tertulis luas tanah 27.140 Mtr2(dua puluh tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) dan setelah dilakukan ukur ulang luas nva adalah 25000 Mtr2 (dua puluh lima ribu meter persegi) Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat Ukur 29-06-1998 yana terletak di Desa/Kelurahan Muarareia Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal;
9. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II yang menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah objek sengketa termasuk jika alas hak tanah objek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga perbankan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi
  - Materil sebesar Rp5.000.000.000.-(lima milyar rupiah), kepada Para Penggugat karena hilangnya kesempatan untuk mendapat manfaat dari penqgunaan alas hak tanah objek sengketa sejak ada dalam penquasaan Tergugat I dan Tergugat II;
  - Immateril sebesar Rp5.000.000.000.-(lima milyar rupiah), kepada Para Penggugat karena akibat tindakan Para Tergugat para Penggugat telah kehilangan kepercayaan warga masyarakat sebagai Ahli waris yang sah dari H.Teguh Santoso Almarhum;
11. Menyatakan bahwa bilamana Sertifikat atas nama Isye Suryaningsih apabila tidak dikembalikan atau tidak diserahkan kepada Ahli waris Teguh Santoso dengan dikembalikan pada nama H Teguh Santoso ayah Mochamad Nuriman supaya di coret oleh pihak BPN Kota Tegal dengan

Halaman 13 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan sertifikat Pengganti yang baru sesuai nama Semula H, Teguh Santoso;

12. Menyatakan putusan dalam perkara Aquo ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu sesuai dengan pasal 1870 HIR/Uit Voerbaar bij voorraad, meskipun ada banding, Verzet, Kasasi atau pengajuan upaya hukum lainnya;
13. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
14. Menghukum TERGUGAT I dan II Untuk Menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Membaca, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan Jawabannya sebagai berikut :

## KONVENSI

### I. DALAM EKSEPSI

A. Penggugat Tidak Mempunyai Hak untuk Menggugat (*Diskualifikasi in person*)

1. Bahwa dalam posita angka 1 halaman 2 gugatan Para Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris dari H. teguh Santoso berdasarkan Surat Keterangan Para Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pesurungan Lor yang di kuatkan oleh Camat Kecamatan Margadana Kota legal yang semasa hidupnya Alm. Haji Teguh Santoso mempunyai sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja (obyek gugatan) yang menjadi obyek pembagian waris dari para ahli waris Alm. Haji Teguh Santoso; Bahwa argumentasi tersebut sesungguhnya tidak berdasar secara hukum dan cenderung mengada-ada, hal ini disebabkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku keterangan atau fatwa atau penetapan ahli waris harus dikeluarkan oleh Pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama). Penetapan ahli waris untuk yang beragama Islam dikeluarkan oleh Pengadilan Agama atas permohonan para ahli waris, hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf b UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Sedangkan, penetapan ahli waris yang beragama selain Islam dibuat

Halaman 14 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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)



oleh Pengadilan Negeri, dasar hukumnya adalah Pasal 833 KUHPerdara.

2. Bahwa selain dari sudut pandang administrasi formil yang mana Para Penggugat tidak dapat menunjukkan keabsahan secara hukum sebagai ahli waris dari alm. Haji Teguh Santoso, Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* terkait dengan harta peninggalan Alm. Haji Teguh Santoso yang dianggap sebagai harta waris yang terdiri dari Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja.

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak dalil atau argumen tersebut karena senyatanya bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja (obyek gugatan) telah dijual secara sah oleh pemiliknya sendiri yaitu Alm. Haji Teguh Santoso semasa hidupnya dengan persetujuan istrinya bernama Warheni (Tergugat III) kepada Isye Suryaningsih (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli NO.165/GB.045/JB/VI/2005 tanggal 10 Juni 2005 dan peralihan hak atas tanah dimaksud telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Tegal tanggal 22-11-2005 sehingga bidang tanah obyek perkara *a quo* secara keperdataan sah milik Isye Suryaningsih (Tergugat I), oleh karenanya Para Penggugat tidak terdapat hubungan hukum sama sekali dengan tanah obyek perkara *a quo* dan dengan demikian maka Para Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan atas bidang tanah yang dimaksud.

4. Bahwa Haji Teguh Santoso secara yuridis formal baru memiliki tanah dimaksud pada tanggal 21-09-1998 yaitu pada saat diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tegal dimana pada tahun 1998 tersebut hanya mempunyai seorang istri sah bernama Siti Warheni alias Warheni (Tergugat III) yang dinikahinya pada hari Jum'at, tanggal 18-09-1987 dimana pada saat pernikahan tersebut Haji Teguh Santoso statusnya adalah Duda. Hal ini sangat penting manakala dihubungkan dengan legal standing Para Penggugat khususnya Penggugat I (Ani Listiani), **karena dalam hukum waris terdapat ahli waris yang karena sesuatu hal yang bersangkutan tidak berhak memperoleh bagian dari boedel waris tersebut.**

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas yang ditinjau dari sudut pandang keabsahan sebagai ahli waris maupun dari ketidak adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan

Halaman 15 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



Tergugat II dapat disimpulkan bahwasanya Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, hal ini berakibat pada gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sehingga Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat DITOLAK atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT PITERIMA ATAU N.O.(Niet Ontvenkeliike Verklaard), sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan bahwa: "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

**B. Gugatan tidak jelas dan Kabur(*obscur libel*)**

1. Bahwa sebagai akibat Para Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas perolehan tanah Haji Teguh Santoso, maka selain mengakibatkan ketidakjelasan legal standing Para Penggugat juga menimbulkan ketidakjelasan tentang obyek pembagian waris karena fakta hukum yang terjadi adalah secara yuridis formal kepemilikan tanah Haji Teguh Santoso berdasarkan bukti formal berupa Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja diterbitkan tanggal 21-09-1998 Surat Ukur/Gambar Situasi No. 1169 tanggal 29-06- 1998 luas semula 27.140 m2 dan dari luas tersebut terkena pembebasan jalan lingkaran utara seluas 1.435 m2 sehingga luas sisa bidang tanah tersebut seluas 25.705 m2, selanjutnya bidang tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No.165/GB.045/JB/VI/2005 tanggal 10 Juni 2005 oleh Pemilik/Pemegang Haknya sendiri (Haji Teguh Santoso) dengan persetujuan istrinya Warheni (Tergugat III) telah dijual kepada Isye Suryaningsih (Tergugat I) dan peralihan hak atas tanah yang dimaksud telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Tegal tanggal 22-11-2005 sehingga bidang tanah tersebut saat ini secara sah menjadi hak dari Isye Suryaningsih (Tergugat I);

2. Ketidakjelasan gugatan juga terjadi pada pencantuman obyek perkara adalah Sertifikat Hak Milik No. 576 Desa Muarareja atas nama Haji Teguh Santoso Alm dalam sertifikat tersebut tertulis 27.140 Mtr2 (dalam ukur ulang luasnya 25000 Mtr2) Surat Ukur 29-06-1998 terletak di Desa Muarareja ...; Bahwa Sertipikat Hak Atas tanah adalah merupakan bukti kepemilikan seseorang atau Badan Hukum tertentu untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi pemiliknya, dalam posita tersebut terdapat ketidaksesuaian data luas dan kalimat yang menjadikan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas yaitu tentang

Halaman 16 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



luas, dalam posita tersebut dinyatakan " dalam ukur ulang luasnya 25000 Mtr2 ", kata ukur ulang dalam posita tersebut adalah dalil yang keliru karena faktanya pengurangan luas tersebut bukan disebabkan karena pengukuran ulang akan tetapi pengukuran dalam rangka pembebasan tanah untuk kepentingan jalan lingkar utara karena secara substansi pengukuran ulang dengan pengukuran dalam rangka pembebasan tanah dalam tata pendaftaran tanah berbeda baik dari segi pelaksanaan pengukuran, tujuan pengukuran maupun penggunaan hasil pengukuran, kemudian tentang luas 25000 Mtr2 hal ini juga tidak sesuai fakta yang sebenarnya karena luas yang sebenarnya adalah 25.705 m2, selain itu terdapat kesalahan dalam pengetikan dan penggunaan kata/huruf/simbol yang tidak lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia seperti Mtr2 hal ini tidak lazim digunakan untuk singkatan meter persegi yang itu semua menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur;

3. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 menyebutkan bahwa "kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

## C. Gugatan Salah Alamat (Error in Persona)

1. Bahwa error in persona yang dimaksudkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah gugatan Para Penggugat adalah salah menarik Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang digugat, dimana pihak yang digugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak ada hubungan hukum dengan perkara a quo, sehingga mengakibatkan kekeliruan orang yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoeda nigheid).

2. Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam posita halaman 4 angka 6 objek sengketa yang berupa SHM No. 576/ Desa Mnarareja telah dilakukan peralihan hak berdasarkan Akte Jual Beli No. 165/ GB.045/ JB/VI/2005 yang mana duduk sebagai penjual adalah H. Teguh Santoso dengan persetujuan istrinya Warheni (Tergugat III) dan sebagai pembeli adalah Isye Suryaningsih (Tergugat I). Jika berdasarkan pada argumentasi dalil posita gugatan tersebut maka sesungguhnya objek sengketa bukan merupakan objek/harta waris karena H. teguh Santoso dan Istri (Tergugat III) ketika melakukan peralihan hak atas tanah yang dimaksud masih dalam keadaan hidup, sehingga objek sengketa merupakan harta bersama, maka secara hukum mereka berwenang dan berhak untuk mengurus maupun menjual harta mereka tanpa adanya

Halaman 17 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



persetujuan dari para anak-anaknya (Para Penggugat) sebagaimana ditegaskan dalam pasal 36 ayat 1 UU No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang berbunyi "Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak".

3. Bahwa jika Para Penggugat merasa dirugikan atas tindakan hukum jual beli terhadap objek sengketa yang dimaksud, maka secara hukum semestinya Tergugat III dalam kapasitas Ibu atau Istri dari Haji Teguh Santoso saja lah yang harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo, lagi pula secara hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan II tidak ada hubungan keperdataan;

4. Bahwa dari uraian diatas sangat jelas dan terang antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum sehingga tidak ada pula hal yang harus atau mewajibkan Tergugat I atau Tergugat II bertanggungjawab secara hukum atas tindakan jual beli objek sengketa kepada Para Penggugat, maka dengan demikian telah nyata jika Para Penggugat **telah salah menarik Tergugat I dan Tergugat II** dalam pusran sengketa yang dimaksud, sehingga dengan salah menarik Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan maka berakibat gugatan Para Penggugat adalah cacat formil, dengan demikian Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat **DITOLAK** atau **SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA ATAU N.O. (NIET ONTVENKELIJKE VERKLAARD)**.

#### D. Gugatan dari Para Penggugat Salah Obyek (Error In Objecto)

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II tersebut pada huruf A di atas dan fakta hukum secara keperdataan obyek perkara a quo saat ini telah dialihkan dan telah terdaftar/ tercatat serta telah menjadi milik dari Isye Suryaningsih (Tergugat I), **maka Para Penggugat telah keliru yang menjadikan bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja menjadi obyek gugatan dan obyek pembagian waris**, oleh karena itu cukup beralasan apabila gugatan a quo termasuk kategori gugatan yang salah obyek (Error In Objecto).

#### E. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa pada posita halaman 3 angka 2 Para Penggugat mengakui apabila Tergugat III (Siti Warheni) adalah (istri ke-II) dan Teguh Santoso alm yang telah menikah sekitar tahun 1989 dan mempunyai 4 orang anak yang pada tahun 2002 masih dibawah umur, akan tetapi ke empat anak hasil perkawinan Tergugat III dengan Teguh Santoso tidak menjadi pihak dalam

Halaman 18 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG





perkara a quo padahal ke empat anak tersebut adalah sebagai ahli waris sah dari Alm. Teguh Santoso dalam perkawinannya dengan Tergugat III dan berhak menerima warisan dari harta peninggalan orang tuanya (Alm. Teguh Santoso), oleh karena itu cukup beralasan apabila gugatan *a quo* termasuk kategori gugatan yang kurang pihak.

Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutus dengan amar putusan :

- Menerima seluruh EKSEPSI DARI TERGUGAT I DAN TERGUGAT II,
- Menyatakan MENOLAK GUGATAN DARI PARA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA ATAU N.O. ( *NIET ONTVENKELIJKE VERKLAARD*),
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil yang Tergugat I dan Tergugat II kemukakan di atas dalam bagian Eksepsi tersebut adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban pada pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, sepanjang yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa dalam hal ini, Tergugat I dan Tergugat II hanya menyampaikan jawaban sepanjang menyangkut kepentingan hukum Tergugat I dan Tergugat II, dalil Para Penggugat yang tidak Tergugat I dan Tergugat II tanggapi dalam jawaban bukan berarti Tergugat I dan Tergugat II akui kebenarannya, **melainkan tidak ada relevansinya dengan kepentingan hukum Tergugat I dan Tergugat II;**
4. Bahwa Para Penggugat dalam posita halaman 2 dan halaman 3 angka 1 dan angka 2 intinya menyatakan : "Para Penggugat adalah ahli waris Teguh Santoso yang semasa hidupnya orang tua Para Penggugat mempunyai sebidang tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 576 Desa Muarareja atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm seluas 27.140 Mtm2 (dalam ukur ulang luasnya 25000 Mtr2) yang pada tahun 1984 masih berupa Letter C dan tahun 1998 telah disertifikasi di BPN

Halaman 19 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



Kota Tegal". Bahwa atas posita tersebut Tergugat I dan Tergugat II sanggah sebagai berikut:

4.1. Bahwa berdasarkan bukti peralihan hak atas tanah yang dimiliki Tergugat I yaitu berupa Akta Jual Beli No.165/GB.045/JB/VI/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hertanti Pindayani, SH dengan obyek jual beli berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja atas nama HAJI TEGUH SANTOSO seluas 25.705 m2 (dua puluh lima ribu tujuh ratus lima meter persegi) bukan seluas 25000 Mtr2 sebagaimana dalil Para Penggugat, didalam akta tersebut yang memberikan persetujuan jual beli adalah istri dari Haji Teguh Santoso sendiri yang bernama WARHENI (dalam gugatan tercantum Siti Warheni/Tergugat III), sehingga Tergugat I sebagai Pembeli yang Beritikad Baik, berpendapat apabila bidang tanah tersebut sudah bukan lagi milik dari Haji Teguh Santoso dan segala yang disampaikan oleh Penjual (Haji Teguh Santoso) dihadapan PPAT baik berupa obyek jual beli maupun persetujuan istri bagi Tergugat I hal itu adalah merupakan suatu kebenaran bahwa Haji Teguh Santoso adalah benar sebagai pemilik atas bidang tanah dengan bukti Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja yang aslinya diperlihatkan kepada Tergugat I dan pada saat terjadi jual beli dihadapan PPAT Hertanti Pindayani, SH, Haji Teguh Santoso menghadirkan dan turut menyetujui istri sahnya bernama Warheni alias Siti Warheni, serta **Tergugat I tidak mengetahui adanya istri Haji Teguh Santoso yang lain selain Warheni alias Siti Warheni sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli No.165/GB.045/JB/VI/2005 tanggal 10 Juni 2005 tersebut yang merupakan akta otentik dan merupakan bukti yang sempurna;**

4.2. Untuk menguatkan dalil Tergugat I dan Tergugat II tentang kekuatan pembuktian akta otentik berikut kami kutip pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek yang diterbitkan oleh CV. Mandar Maju cetakan tahun 1979 halaman 60 dan halaman 61 sebagai berikut:

Akta Otentik mempunyai 3 macam kekuatan pembuktian, yakni:

1) Kekuatan pembuktian formil.

Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut;

*Halaman 20 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG*



2) Kekuatan pembuktian materiil.

Membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi;

3) Kekuatan mengikat.

Membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka disebutkan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar (orang lain).

4.3. Bahwa kemudian berdasarkan posita *a quo* Haji Teguh Santoso mempunyai istri dan anak-anak selain istri sah Haji Teguh Santoso bernama Warheni/Siti Warheni (Tergugat III), dalam kaitannya dengan jual beli bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja atas nama HAJI TEGUH SANTOSO, maka Tergugat I sebagai Pembeli yang beritikad baik berpendapat hal itu adalah bukan merupakan tanggung jawab dan tidak ada hubungannya dengan Tergugat I;

4.4. Bahwa selanjutnya mengenai dalil kepemilikan bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja atas nama HAJI TEGUH SANTOSO, terhadap hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah menanggapi dalam eksepsi tersebut di atas, hanya kami perlu menegaskan karena Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan jaminan kepastian hukum yang diantaranya meliputi nama Pemegang Hak, luas, batas-batasnya, bentuk bidang letak tanahnya, maka apabila terdapat perbedaan dengan data dan fakta yang sebenarnya hal itu akan menimbulkan ketidak-jelasan obyek gugatan itu sendiri, seperti halnya dalil Para Penggugat yang menyatakan setelah dilakukan ukur ulang Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja seluas 25.000 Mtrn2, padahal faktanya perubahan luas tersebut karena terkena pembebasan tanah jalan lingkaran utara seluas 1.435 m2 bukan karena pengukuran ulang, sehingga bagi Tergugat I dan Tergugat II hal ini menimbulkan ketidak jelasan, menimbulkan keraguan dan pertanyaan apakah sertifikat yang dimaksud Para Penggugat adalah sama dengan sertifikat yang telah dijual oleh Haji Teguh Santoso kepada Tergugat I ???



- 4.5. Bahwa Haji Teguh Santoso pada hari jum'at tanggal 18 September 1987 bertepatan dengan 24 Muharram 1408 H melangsungkan pernikahan dengan Warheni (Tergugat III) dan dicatatkan di KUA Margadana sebagaimana Register Akta Nikah KUA Margadana Nomor 285/08/IX/1987 tanggal 18 September 1987. (Berdasarkan Surat Keterangan Menikah Nomor 484/Kua.II.35.1/PW.01/08/2020 tanggal 26 Agustus 2020). Jika dihubungkan antara tanggal pernikahan Haji Teguh Santoso dengan Tergugat III yaitu pada tanggal 18 September 1987 dengan tanggal penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja yaitu pada tanggal 21 September 1998, maka dapat disimpulkan tanah tersebut diperoleh oleh Haji Teguh Santoso dalam masa perkawinan dengan Tergugat III sehingga tanah tersebut haruslah dianggap sebagai harta bersama hal ini sesuai dengan pasal 35 ayat 1 UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang berbunyi "Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama". Bahwa terhadap Harta Bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak (pasal 36 ayat 1 UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan). **Jual beli tersebut dilakukan ketika Alm. Haji Teguh Santoso masih hidup serta dilakukan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, bahkan dilakukan atas insisiatif dari Alm Haji Teguh Santoso yang menawarkan secara terus menerus kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan dalih memerlukan biaya untuk kehidupan sehari-hari oleh karenanya sesungguhnya tanah yang dimaksud tidak termasuk ke dalam harta waris dari alm. Haji Teguh Santoso, hal ini ditegaskan dalam Pasal 830 KUHPerdara yang berbunyi "Pewarisan hanya terjadi karena kematian".**
- 4.6. Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan objek sengketa yang dimaksud dalam perkara ini adalah tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja, Surat Ukur/Gambar Situasi No.1169/1998 tanggal 29 Juni 1998 seluas 25.705 m2 tercatat/terdaftar atas nama Isye Suryaningsih/Tergugat I adalah bukan merupakan harta waris dari Haji Teguh Santoso karena alm Haji Teguh Santoso semasa hidupnya telah terlebih dahulu menjual Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja, Surat Ukur/Gambar Situasi No.1169/1998 tanggal 29 Juni 1998 seluas 25.705 m2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No. 165/GB.045/JB/VI/2005 tanggal 10 Juni 2005.

5. Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita halaman 3 angka 2 yang pada intinya Tergugat III (Siti Warheni) adalah istri ke II dari Teguh Santoso Alm yang telah menikah tahun 1989 dan mempunyai 4 anak yang pada tahun 2002 masih dibawah umur, ayah kandung Penggugat II dan Penggugat III suami Penggugat I dan Tergugat III yang meninggal tanggal 13 juni 2005 berdasarkan keterangan kematian yang dibuat Lurah Pesurungan Lor, Bahwa atas posita tersebut Tergugat I dan Tergugat II sanggah sebagai berikut:

5.1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak dalil Para Penggugat bahwa Haji Teguh Santoso menikah dengan Siti Warheni (Tergugat III) tahun 1989 karena **berdasarkan Surat Keterangan Menikah No. 484/Kua.II.35.1/PW.01/08/2020 tanggal 26 Agustus 2020** dari Kepala Kantor Urusan Agama, Kecamatan Margadana menerangkan H. Teguh Santoso dengan Warheni keduanya menikah di Kantor Urusan Agama Kecamatan Margadana Kota Tegal pada Hari **Jum'at 18 September 1987 bertepatan dengan tanggal 24 Muharrom 1408 H dan tercatat dalam Register Akta Nikah KUA Margadana No. 285/08/IX/I 987 tanggal 18 September 1987, hal itu dikuatkan pula dengan foto copy Akta Nikah 285/08/IX/1987 tanggal 18 September 1987 yang disampaikan oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II;**

5.2. Bahwa tentang perkawinan antara Siti Warheni (istri ke II) dengan Teguh Santoso mempunyai anak 4 orang yang tahun 2002 masih dibawah umur hal itu merupakan kompetensi Tergugat III untuk menanggapinya, selanjutnya tentang posita bahwa Teguh Santoso merupakan suami pertama Penggugat I dan ayah kandung Penggugat II dan Penggugat III, Tergugat I dan Tergugat II tetap berpendapat apabila istri sah Haji Teguh Santoso berdasarkan dokumen atau bukti yang ada pada saat Tergugat I dan Tergugat II melangsungkan transaksi jual beli adalah **hanya 1 (satu) orang yaitu Warheni alias Siti Warheni (Tergugat III);**

5.3. Bahwa mengenai meninggalnya Haji Teguh Santoso tanggal 13 Juni 2005 berdasarkan keterangan kematian yang dibuat Lurah Pesurungan Lor, kecamatan Margadana, kota Tegal, hal ini apabila dihubungkan dengan argumen/dalil Para Penggugat halaman 4 angka 6 yang intinya menyatakan Teguh Santoso sakit dan dirawat di

Halaman 23 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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)





Rumah Sakit Kardinah Tegal, maka dalil dalam posita tersebut saling kontradiktif karena pada saat seseorang meninggal dunia di Rumah Sakit maka yang mengeluarkan surat kematian adalah Rumah Sakit, dimana seseorang tersebut dirawat dalam hal ini Rumah Sakit Kardinah Tegal bukan dari Lurah Pesurungan Lor, kecamatan Margadana, kota Tegal sehingga Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Para Penggugat pada halaman 4 angka 6;

6. Bahwa menanggapi dalil posita Para Penggugat halaman 3 angka 3 dan angka 4, halaman 4 angka 9 yang intinya menyatakan : tahun 2002 H. Teguh Santoso meminjam uang sebesar Rp. 250.000.000,- dan uang tersebut merupakan bagian uang pinjaman Tergugat I dan Tergugat II dari Bank International Indonesia dengan nilai pinjaman Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sebesar Rp. 250.000.000,- diberikan kepada H. Teguh Santoso sedang sisanya Rp. 750.000.000 dipakai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja atas nama Haji Teguh Santoso , Bahwa atas posita tersebut Tergugat I dan II sanggah sebagai berikut:

6.1. Bahwa dalil posita gugatan Para Penggugat tersebut adalah ngawur dan tidak berdasarkan hukum.

6.2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2002 tidak pernah meminjamkan uang ataupun melakukan tindakan hukum lainnya dengan alm. Haji Teguh Santoso ataupun mengajukan pinjaman kepada Bank International Indonesia (BII) senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana dalil Para Penggugat, jika bertolak dari peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 576/Muarareja baru dialihkan secara jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 165/GB.045/JB/VI/2005 pada tanggal 10 Juni 2005, oleh karenanya pengajuan pinjaman kepada Bank BII pada tahun 2002 dengan melekatkan Sertipikat Hak Milik No. 576 sebagai agunan tidak pernah terjadi serta tidak dimungkinkan dijadikan sebagai agunan terhadap perjanjian kredit pada Bank BII.

6.3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2002 tidak pernah mengagunkan/menjaminkan sertipikat Hak Milik No. 576 kepada Bank ataupun pihak lain, oleh karenanya status Sertipikat Hak Milik No. 576 bebas dari Hak Tanggungan dan tidak dijaminkan kepada bank BII maupun pihak lainnya, hal ini dapat terlihat pada Sertipikat Hak Milik No. 576/Muarareja.



- 6.4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menegaskan tidak pernah menerima kehadiran maupun menolak pembayaran-pembayaran dari pihak Para Penggugat guna kepentingan penyelesaian pinjaman-pinjaman alm. **Haji Teguh Santoso yang nyata-nyata pinjam meminjam antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Alm. Haji Teguh Santoso tidak pernah ada.**
- 6.5. Bahwa terkait dengan adanya Perjanjian Kerja Untuk Pembagian Waris Alm Teguh Santoso terhadap obyek sengketa a quo adalah dalil yang mengada-ada dan penuh dengan halusinasi Para Penggugat karena pada faktanya tanah yang dimaksud telah dijual oleh Haji Teguh Santoso semasa hidupnya dengan persetujuan istrinya Warheni (Tergugat III) kepada Tergugat I pada tanggal 10 Juni 2005 sebagaimana Akta Jual Beli No. 165/GB.045/JB/VI/2005 jauh sebelum Perjanjian Kerja tersebut dibuat, dan tidak ada alasan yang cukup dapat diterima oleh akal sehat manakala tanah tersebut sudah sepenuhnya sah secara hukum milik Tergugat I.
7. Bahwa Para Penggugat pada posita halaman 3 dan halaman 4 angka 5 yang pada intinya menyatakan pada tanggal 12 Desember 2005 dilakukan pembagian waris (Alm Teguh Santoso) dengan dibuatnya PERJANJIAN KERJA UNTUK PEMBAGIAN WARIS Alm. TEGUH SANTOSO oleh Advokat TEGUH SANTOSO, EDDHIE PRAPTONO, SH.MH dan FAJAR ARI SADEWO, SH. MH. dan Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja yang menjadi agunan Bank ketika para Penggugat hendak mengembalikan pinjaman kepada Tergugat I dan Tergugat II berikut bunganya ternyata oleh Tergugat I dan Tergugat II menolak tidak mau menerima karena sertipikat obyek perkara telah dibalik namakan atas nama Tergugat I dapat Tergugat I dan II sanggah sebagai berikut:
- 7.1. Bahwa Tentang legalitas pembagian waris yang mendasarkan pada perjanjian kerja untuk pembagian waris yang dibuat dihadapan Advokat TEGUH SANTOSO, EDDHIE PRAPTONO, SH.MH dan FAJAR ARI SADEWO, SH. MH., hal ini tidak sesuai ketentuan perundang-undangan yang mengatur pembagian waris atau pembagian hak bersama atas obyek bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja sehingga hal tersebut **harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;**
- 7.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun

Halaman 25 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". yang intinya : setiap peralihan/pemindahan hak atas tanah kecuali pemindahan melalui lelang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau didasarkan pada Putusan Pengadilan Agama atau Pengadilan Per data dengan mendasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan berdasarkan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan.

8. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagaimana posita halaman 4 angka 6 yang pada pokoknya "Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja dibalik namakan tanggal 6 Mei 2005 sedangkan Akta Jual Beli tanggal 10 Juni 2005 sehingga menimbulkan kejanggalan lebih dulu satu bulan dari tanggal 10 Juni 2005 No. 165/GD.045JB/2005 dan tanggal akta tersebut adalah tiga hari sebelum Teguh Santoso meninggal dan sedang dirawat di rumah sakit Kardinah Tegal serta tidak mungkin melakukan tanda tangan jual beli tersebut", Atas posita tersebut Tergugat I dan II sanggah sebagai berikut:

- 8.1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Para Penggugat tersebut, bukti peralihan hak tanah Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja dari Haji Teguh Santoso kepada ISYE SURYANINGSIH (Tergugat I) berdasarkan catatan pada Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja adalah tertanggal 22 Nopember 2005 (22-11-2005) bukan tanggal 6 Mei 2005 sebagaimana dalil Para Penggugat,
- 8.2. Bahwa peralihan hak atas tanah tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli No. 165/GB.045/JB/VI/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Hertanti Pindayani, SH dan atas persetujuan dari Tergugat III selaku istri Alm. Haji Teguh Santoso dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Tri Henny Febriany dan Mohamad Nasir, dengan demikian Para Pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah yang dimaksud adalah mereka yang mempunyai legal standing atau berhak atas tanah tersebut dan haruslah dianggap benar serta sah secara hukum
- 8.3. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana angka 8.1 dan angka 8.2 tersebut di atas sangat jelas tidak terdapat kejanggalan dalam proses pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah

Halaman 26 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



tersebut karena Akta Jual Belinya tertanggal 10 Juni 2005 sedangkan pencatatan peralihan haknya oleh Turut Tergugat II tanggal 22 Nopember 2005 (22-11-2005) atau 5 (lima) bulan setelah dibuatnya Akta Jual Beli;

8.4. **Bahwa tentang meninggalnya Teguh Santoso yang terjadi 3 (tiga) hari sebelum meninggal dunia sehingga tidak mungkin menandatangani Akta Jual Beli, dalam kaitan ini Tergugat I dan Tergugat II berpendapat tidak cukup bukti atas dalil tersebut karena secara nyata tertuang dan dinyatakan dalam AKTA OTENTIK yaitu Akta Jual Beli No. 165/GB.045/JB/VI/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Hertanti Pindayani, SH, Haji Teguh Santoso pada hari Jum'at tanggal 10 Juni 2005 hadir dihadapan PPAT Hertanti Pindayani Sarjana Hukum ini adalah bukti dan fakta hukum yang tidak terbantahkan karena tercantum dalam Akta Otentik yang kekuatan pembuktiannya meliputi pembuktian formil, pembuktian materiil dan kekuatan mengikat.**

8.5. Bahwa proses peralihan hak tersebut dari alm. Haji Teguh Santoso kepada Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 37 ayat 1 yang berbunyi "peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Pasal 38 ayat 1 yang berbunyi "pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu".

9. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagaimana posita halaman 4 angka 7 dan angka 8 yang pada intinya menjadi kewajiban hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk meminta persetujuan para Penggugat dalam hal obyek sengketa akan dibebani jaminan hutang karena obyek sengketa masih dikuasai secara fisik oleh para Penggugat dan perolehan tanahnya terjadi sebelum pemikahan Teguh Santoso

Halaman 27 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



dengan Tergugat III sehingga merupakan harta peninggalan yang belum dibagi. Atas posita tersebut Tergugat I dan II sanggah sebagai berikut:

- 9.1. Bahwa fakta secara formil kepemilikan tanah obyek perkara oleh Haji Teguh Santoso adalah pada tanggal 21-09-1998 yaitu pada saat perkawinan dengan Warheni alias Siti Warheni (Tergugat III) dan berdasarkan Akta Nikah yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama Kecamatan Margadana No. 285/08/IX/1987 tanggal 18 September 1987 tercantum Penggugat I telah cerai dengan Haji Teguh Santoso tanggal 05-12-1986 dan menikah dengan Warheni alias Siti Warheni (Tergugat III) pada tanggal 18 September 1987, kemudian tanggal 10 Juni 2005 obyek perkara oleh Pemegang Haknya sendiri yaitu Haji Teguh Santoso dengan persetujuan istrinya bernama Warheni alias Siti Warheni obyek perkara tersebut dijual kepada Tergugat I, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat III menolak dalil Para Penggugat. Bahwa tanah obyek perkara merupakan harta warisan yang belum dibagi karena faktanya secara formil obyek perkara a quo dimiliki Haji Teguh Santoso pada saat sudah cerai dengan Penggugat I dan setelah 19 tahun kemudian terhitung saat perceraian dengan Penggugat I obyek perkara tersebut dijual kepada Tergugat I sehingga jelas bahwa obyek perkara a quo bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi lagi;
- 9.2. Bahwa tidak ada aturan perundang-undangan yang mengatur atau mewajibkan jual beli tanah atau menjaminkan tanah harus seizin dari Para Penggugat dengan dalih Para Penggugat adalah pihak yang menguasai secara fisik tanah yang dimaksud.
- 9.3. Tergugat I dan Tergugat II kembali tegaskan bahwasanya tanah tersebut adalah merupakan harta bersama antara Haji Teguh Santoso dengan Tergugat III, hal ini dapat dibuktikan dengan cara membandingkan tanggal pernikahan Haji Teguh Santoso dengan Tergugat III yaitu pada tanggal 18 September 1987 dengan tanggal penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja yaitu pada tanggal 21 September 1998, maka secara hukum perdata dapat diambil suatu kesimpulan Haji Teguh Santoso dan Tergugat III mempunyai hak dan kedudukan hukum untuk menjual tanah yang dimaksud, sebaliknya penjualan tanah tersebut tidak perlu mendapat persetujuan dari Para Penggugat karena bukan merupakan harta waris dari Alm. Teguh Santoso maupun Ibu Kandung Para Penggugat.

Halaman 28 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG





9.4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Menikah Nomor 484/Kua.11.35.1/PW.01/08/2020 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Margadana tanggal 26 Agustus 2020 diperoleh informasi status Haji Teguh Santoso sebelum menikah dengan Tergugat III adalah duda talak, hal ini memberi gambaran dengan jelas dan tegas bahwa Haji Teguh Santoso tidak mempunyai hubungan hukum keperdataan/pernikahan dengan Penggugat I sehingga tidak pula ada kaitannya dengan Sertipikat Hak Milik No.576/Desa Muarareja. Dengan demikian adalah benar secara hukum sertipikat a quo adalah milik Haji Teguh Santoso bersama Tergugat HI/Warheni sebagai istri, karena tanah tersebut diperoleh dalam masa perkawinan antara mereka berdua, sehingga tidak ada kaitannya dengan mantan istri aim. Haji Teguh Santoso/Penggugat I.

9.5. Bahwa dalam uraian Para Penggugat yang mendalilkan bahwa telah menguasai fisik tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 576 dari tahun 1984 sampai sekarang tahun 2020 lebih dari 36 tahun tetap menguasai Fisik Tanah adalah sangatlah tidak benar karena bagaimana mungkin Penggugat II dan Penggugat III menguasai fisik tanah tersebut sejak tahun 1984 sementara Penggugat II lahir pada tanggal 29-01-1983 dan Penggugat III lahir pada tanggal 18-09-1985 yang berarti Penggugat II mulai menguasai fisik tanah tersebut sejak umur 1(satu) tahun dan Penggugat III mulai menguasai fisik tanah tersebut sejak belum lahir adalah pernyataan/dalil tersebut hanyalah halusinasi Para Penggugat semata.

10. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagaimana posita angka 10 s/d 16, dapat Tergugat I dan II sanggah sebagai berikut:

10.1. **Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja, Surat Ukur/Gambar Situasi No.1169/1998 tanggal 29 Juni 1998 seluas 25.705 m2 tercatat/terdaftar atas nama Isye Suryaningsih/Tergugat I dilakukan dengan cara yang benar secara hukum sebagaimana Akta Jual Beli No. 165/GB.045/JB/VI/2005 tanggal 10 Juni 2005, maka sudah pasti tidak ada peraturan perundangan yang dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta peralihan hak tersebut juga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak manapun karena pada faktanya Haji Teguh Santoso bersama Tergugat III selaku penjual telah menerima uang penjualan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta**

Halaman 29 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



rupiah), dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum seperti yang dituduhkan oleh Para Tergugat.

10.2. Bahwa sebaiknya peralihan hak tersebut telah sesuai dengan:

Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Pasal 38 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi "pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu".

10.3. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014, disebutkan dua kriteria pembeli yang beriktikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau,
  - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), atau,
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau,
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

10.4. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014, yang mana Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan jual beli terhadap Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja, Surat Ukur/Gambar Situasi No.1169/1998 tanggal 29 Juni 1998 seluas 25.705 m2 dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana Akta Jual Beli No. 165/GB.045/JB/VI/2005 tanggal 10 Juni 2005, adalah patut dan layak Tergugat I dan Tergugat II dikualifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik dan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7/2012 pada butir ke-IX dirumuskan bahwa: "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

10.5. Bahwa terdapat beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang menyatakan pembeli beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum apabila dilakukan dihadapan PPAT dan objek jual beli telah bersertifikat, antara lain dinyatakan dalam putusan :

1. Putusan Mahkamah Agung No. 2318 K/Pdt/2009; Putusan Mahkamah Agung No. 2416 K/Pdt/2009; Putusan Mahkamah Agung No. 176 K/Pdt/2011,

Menyatakan pembeli akan dianggap beritikad baik ketika membeli obyek sengketa (yang telah bersertifikat) di hadapan PPAT.

2. Putusan Mahkamah Agung No. 765 PK/Pdt/2009; Putusan Mahkamah Agung No.710 PK/Pdt/2011; Putusan Mahkamah Agung No. 561 K/Pdt/2012; Putusan Mahkamah Agung No. 1090 K/Pdt/2013)

Menyatakan ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya.

11. Bahwa sebagai akhir sanggahan Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok perkara ini adalah dalil tuduhan yang dalamatkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I dan II dengan mengkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPdata atas peralihan

Halaman 31 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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

hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja, Surat Ukur/ Gambar Situasi No.1169/1998 tanggal 29 Juni 1998 seluas 25.705 m2 tidak terbukti secara hukum karena pada faktanya peralihan hak tersebut telah dilakukan berdasarkan aturan yang berlaku antara lain berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II haruslah mendapat perlindungan hukum karena sebagai Pembeli yang beritikad baik dimana jual beli antara Haji Teguh Santoso dengan Tergugat I dilakukan dihadapan PPAT dan telah mendapat persetujuan dari Tergugat III sebagai istri serta disaksikan oleh 2 orang saksi;

12. Bahwa oleh karena tuduhan Para Penggugat tidak terbukti secara hukum maka sudah pantas dan patut apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak seluruhnya gugatan Para Penggugat;

## REKONVENSI

1. Bahwa sebelumnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk :
  - a. Menyebut Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi sebagai Penggugat Rekonvensi.
  - b. Menyebut Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi.
  - c. Menyebut Tergugat III dalam Konvensi sebagai Turut Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah dipergunakan pada bagian konvensi, dianggap dipergunakan kembali pada bagian rekonvensi ini.
3. Bahwa sebagaimana yang telah didalilkan pada bagian konvensi, Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli yang beritikad baik telah melakukan Jual-beli terhadap tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 576/Muarareja yang terletak di Jl. Tembus Mataram, desa Muarareja, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal seluas 25.705 m2 atas nama Haji Teguh Santoso pada tanggal 10 Juni 2005 sesuai Akta Jual Beli No. 165/GB.045/JB/VI/2005 tertanggal 10 Juni 2005, dimana aim. Haji Teguh Santoso atas persetujuan istrinya bernama Warheni(Turut Tergugat Rekonvensi) sebagai penjual dengan Isye Suryaningsih (Penggugat Rekonvensi) sebagai Pembeli yang di buat oleh dan dihadapan PPAT Hertanti Pindayani, SH dengan nilai transaksi jual beli senilai **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh Alm Haji Teguh Santoso;**

Halaman 32 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

### 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

4. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 576/Muarareja yang terletak di Jl. Tembus Mataram, desa Muarareja, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal seluas 25.705 m<sup>2</sup> atas nama Haji Teguh Santoso telah dilakukan balik nama sertipikat menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi dan proses tersebut selesai pada tanggal 22 Nopember 2005 sebagaimana tertera pada Sertipikat Hak Milik No. 576/Desa Muarareja;
5. Bahwa dengan beralihnya nama pemegang hak yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 576/Muarareja menjadi atas nama Isye Suryaningsih (Penggugat Rekonvensi) maka secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemegang hak yang sah secara hukum. "Pemegang Hak adalah orang yang mempunyai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar", sebagaimana ketentuan dalam pasal 1 ayat 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa kiranya perlu Penggugat Rekonvensi tegaskan Sertipikat Hak Milik No.576/Muarareja dengan pemegang hak Isye Suryaningsih adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
7. Bahwa Tergugat Rekonvensi sejak peralihan hak menjadi atas nama Isye Suryaningsih (Penggugat Rekonvensi) **pada tahun 2005 sampai dengan saat ini telah menguasai tanah terhadap Sertipikat Hak Milik No. 576/Muarareja terdaftar atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Tembus Mataram, desa Muarareja, Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal seluas 25.705 m<sup>2</sup>,**
8. Bahwa adapun kronologis Tergugat Rekonvensi menguasai lahan milik Penggugat Rekonvensi tersebut adalah :
  - a. Setelah Penggugat Rekonvensi membeli tanah tersebut pada tanggal 10 Juni 2005, Penggugat Rekonvensi **atas dasar kemanusiaan memberikan ijin kepada almarhum Haji Teguh Santoso dan Warheni (Turut Tergugat Rekonvensi) untuk mengelola tambak tersebut karena mereka membutuhkan pekerjaan sebagai cara untuk bertahan hidup, pada saat itu untuk sampai ke lokasi tanah tersebut**

Halaman 33 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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)





**sangat sulit karena jalan masih berbentuk pematang empang yang sulit dilalui;**

- b. Bahwa sejak Haji Teguh Santoso meninggal dunia kemudian pengelolaan tanah *a quo* dilanjutkan oleh istrinya (Turut Tergugat Rekonvensi) dan setelah beberapa lama dikelola Warheni/Turut Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat Rekonvensi memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi bahwa ada pihak lain yang juga mau menggunakan tanah tersebut sebagai tambak tetapi tidak diijinkan oleh Penggugat Rekonvensi. Bahkan Penggugat Rekonvensi meminta Turut Tergugat Rekonvensi untuk mengeluarkan pihak tersebut karena bila tidak keluar Penggugat Rekonvensi bermaksud untuk melaporkan kepada pihak yang berwajib/Polisi sebagai penyerobot tanah sebagaimana pasal 385 KUHPidana, **namun Turut Tergugat Rekonvensi selalu berjanji untuk mengeluarkan mereka dengan syarat mereka tidak dilaporkan sebagai pelaku tindak pidana.**
9. Bahwa tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan Penggugat Rekonvensi tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 576/Muarareja yang terletak di Jl. Tembus Mataram, Desa Muarareja, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal seluas 25.705 m2 telah dikuasai secara paksa dan tanpa hak oleh Tergugat Rekonvensi. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi yang nyata-nyata menyebabkan Penggugat Rekonvensi tidak bisa menikmati serta menggunakan lahan tersebut untuk keperluan yang lebih penting dan menghasilkan nilai ekonomis yang tinggi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian yang cukup besar.
10. Bahwa dari uraian tersebut diatas, perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa hak dan secara paksa telah dapat dikualifikasi sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang tentunya sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, adapun kerugian-kerugian Penggugat Rekonvensi sebagai akibat dari perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi yang terakumulasi dari kerugian materil dan imateriil adalah sejumlah Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan pembebanan uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak putusan perkara ini diucapkan sampai dengan Tergugat Rekonvensi melaksanakan pembayaran pada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus atau melaksanakan Putusannya,
11. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai dan menggunakan tanah tambak milik Penggugat Rekonvensi yang berdiri

Halaman 34 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dias Sertipikat Hak Milik Nomor. No. 576/Muarareja yang terletak di Jl. Tembus Mataram, desa Muarareja, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal seluas 25.705 m<sup>2</sup> adalah dilakukan dengan cara melawan hukum karena tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi.

12. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi telah diatur dalam pasal 1365 KUHPdata "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Dan perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah memenuhi unsur-unsur yang ada dalam pasal 1365 KUHPdata tersebut.
13. Bahwa sesuai dengan Putusan "Hoge Raad" tanggal 31 Januari 1919 perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) seperti yang ada pada putusan Mahkamah Agung Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 (Hoge Raad) dalam perkara Lindebaum lawan Cohen dan dalam pasal 1365 KUHPdt tersebut setidaknya ada 4 unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yaitu adanya Perbuatan Melawan Hukum:
  1. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  2. bertentangan dengan hak orang lain;
  3. bertentangan dengan norma;
  4. bertentangan dengan kesusilaan.
14. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi dimana dengan tanpa ijin dan tanpa hak Tergugat Rekonvensi menguasai lahan milik Penggugat Rekonvensi dan bahkan Tergugat Rekonvensi mendapat hasil dari penggunaan lahan tersebut karena secara terus menerus dikelola sebagai tambak dan hasilnya diperjual belikan.
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi telah berdasar hukum, maka Penggugat Rekonvensi mohon Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) walaupun terdapat upaya hukum Banding, Kasasi atau pun upaya hukum lainnya;
16. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan dalam bagian rekonvensi ini telah sah dan dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, sehingga sangat patut dan layak apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal yang memeriksa perkara *a quo* mengabulkan gugatan rekonvensi ini.

Halaman 35 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi atau Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

## KONVENSI

### I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang beritikad buruk;
3. Menyatakan Para Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

## REKONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya,
2. Menyatakan dan memutuskan tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang telah diuraikan dalam Fundamentum Petendi adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan Penggugat Rekonvensi,
3. Menyatakan benar dan sah secara hukum Sertipikat Hak Milik No. 576/Muarareja yang terletak di Jl. Tembus Mataram, desa Muarareja, Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal seluas 25.705 m2 adalah sah milik Penggugat Rekonvensi,
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang menguasai untuk mengosongkan lahan yang terletak di Jl. Tembus Mataram, desa Muarareja, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal seluas 25.705 m2 milik Penggugat Rekonvensi dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan apabila diperlukan dengan bantuan alat negara/Polisi dan Satpol PP;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan Immateriil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang diderita Penggugat Rekonvensi

Halaman 36 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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

6. Membebaskan Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dihitung perbulan setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan perkara *a quo* hingga dilaksanakannya putusan tersebut,
7. Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi.

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diputuskan dengan seadil-adilnya atau *ex aquo et bono*.-

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, kuasa hukum Tergugat III telah menyerahkan Jawabannya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Gugatan Para Penggugat semuanya kecuali yang diakui dan dibenarkan adanya.
2. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin II benar adanya, dan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara No.26/Pdt.G/PN.Tgl adalah sebidang tanah tambak SHM No. 576 terletak di Desa Muarareja atas nama Teguh Santoso seluas 27.140 M2, dengan Surat Ukur No.1169, Tanggal surat ukur 29-06-1998, yang mana obyek sengketa tersebut bukan merupakan **barang warisan tetapi merupakan barang asal yang diberi orang tuanya yaitu H.Muakil kepada Teguh Santosa dan barang asal tersebut dijual pada masa H Teguh Santosa masih hidup kepada ISYE SURYANINGSIH/Tergugat I** dan diketahui oleh istrinya/Tergugat III oleh karenanya SHM No.576 sekarang sudah Bukan atas nama Teguh Santosa melainkan atas nama ISYE SURNYANINGSIH/Tergugat I, dan karena gugatan Para Penggugat tidak jelas oleh karenanya Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak, setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima;
3. Bahwa gugatan para penggugat poin.3 yang menyatakan H.Teguh Santosa pada tahun 2002 yang tidak lain adalah suami Tergugat III telah meminjam uang kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak benar, obyek sengketa tersebut dijual oleh Teguh Santosa (Isteri Tergugat III) sewaktu masih hidup kepada Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I yang tidak lain selaku Notaris/PPAT, Sehingga jual beli yang dilakukan antara Teguh Santosa dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah, untuk selanjutnya dalil gugatan tidak perlu ditanggapi dan dalil gugatan Para Penggugat poin 3 oleh karenanya haruslah ditolak;

Halaman 37 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



4. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 4 adalah tidak benar, secara logika Teguh Santosa yang tidak lain adalah pengusaha, Tidak semudah dan percaya begitu saja kalau Sertifikat hanya untuk meminjam uang pada Bank dan dibalik nama atas nama orang lain, tentunya dalil gugatan Para Penggugat sangat mengada ada dan tidak masuk akal, oleh karenanya dalil gugatan Para Penggugat Point 4 haruslah ditolak;

5. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat point 5 yang menyatakan Para Penggugat mau mengembalikan hutang nya pada Tergugat I dan Tergugat II yang ditolak adalah hal wajar karena Tergugat I dan II TIDAK PERNAH MERASA MEMINJAMI PADA PARA PENGGUGAT, Juga pada Teguh Santosa ( alm ) sehingga pembagian waris tersebut gagal dan memang tidak ada yang perlu dibagi lagi;

6. Bahwa dalil gugatan Para Peggugat point 7 s/d 16 sudah sangat jelas seperti yang telah diuraikan diatas, sehingga tidak perlu ditanggapi lagi;

7. Berdasarkan hal hal yang telah diuraikan diatas tersebut, maka dengan segala kerendahan hati mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutuskan dengan keputusan;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

**ATAU**

Apabila yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain ,kiranya diberikan putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah menyerahkan Jawabannya sebagai berikut:

**I. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan Para Penggugat, maka Turut Tergugat II berpendapat masalah keperdataan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah di luar kewenangan Turut Tergugat II untuk menjawab sehingga Turut Tergugat II tidak menanggapi. Turut Tergugat II hanya menanggapi hal-hal yang berkaitan dengan tugas pokok Turut Tergugat II sebagai Instansi Pemerintah di bidang pertanahan;
2. Bahwa berdasarkan dokumen yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Tegal, Sertipkat Hak Milik Nomor 576/Kel. Muarareja terbit pertama kali atas nama Haji Teguh Santoso luas 27.140 m2 terbit pada tanggal 21 September 1998;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Selanjutnya berdasarkan Berita Acara Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kota Tegal tanggal 29 Oktober 2003 Hak Milik No. 576/Kel. Muarareja atas nama Haji Teguh Santoso dibebaskan sebagian dengan luas 1.435 m<sup>2</sup>, dan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara untuk proyek jalan lingkar utara. Dengan demikian luas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 576/Kel. Muarareja atas nama Haji Teguh Santoso berkurang sehingga luasnya menjadi 25.705 m<sup>2</sup>;
4. Selanjutnya pada tanggal 30 Juni 2005 Sdr. Isye Suryaningsih (Tergugat I) mendaftarkan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 576/Kel. Muarareja kepada Kantor Turut Tergugat II. Permohonan peralihan hak tersebut berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Juni 2005 No. 165/GB.045/JB/VI/2005 di buat oleh Hertanti Pindayani, S.H/., PPAT/Notaris dengan tanggal pencatatan pendaftaran peralihan hak pada tanggal 22 November 2005;
5. Bahwa berdasarkan hal di atas maka dalil Para Penggugat yang menyatakan peralihan hak atas Sertipkat Hak Milik Nomor 576/Kel. Muarareja terjadi pada tanggal 6 Mei 2005 adalah jelas tidak benar dan mengada-ngada. Dengan demikian Turut Tergugat II dengan tegas membantah dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Turut Tergugat II dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak Sertipkat Hak Milik Nomor 576/Kel. Muarareja dari semula atas nama Haji Teguh Santoso kepada Isye Suryaningsih telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Bahwa permohonan peralihan Sertipikat Hak Milik No. 576/Kel. Muarareja atas nama Haji Teguh Santoso telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Turut Tergugat II telah melaksanakan tugas administrasi Pertanahan dengan baik sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dengan demikian pencatatan peralihan hak dari semula Haji Teguh Santoso kepada Isye Suryaningsih adalah sah dan berkekuatan hukum;
8. Bahwa pada intinya Turut Tergugat II sebagai Lembaga Pemerintah tetap mendukung adanya pencapaian kesepakatan perdamaian antara Para Penggugat dan Para Tergugat. Turut Tergugat II

Halaman 39 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



sebagai Lembaga Pemerintah yang baik akan tunduk dan patuh pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan jawaban atau alasan-alasan tersebut di atas Turut Tergugat II berharap dapat menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan putusannya untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**I. Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan bahwa Turut Tergugat II dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 576/Kel. Muarareja dari semula atas nama Haji Teguh Santoso menjadi atas nama Isye Suryaningsih telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukanlah perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan pencatatan peralihan hak Sertipkat Hak Milik Nomor 576/Kel. Muarareja dari semula atas nama Haji Teguh Santoso menjadi atas nama Isye Suryaningsih adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Membebaskan Turut Tergugat II dari segala biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon Majelis Hakim menjatuhkan putusan seadil-adilnya.

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor: 26/Pdt.G/2020/PN Tgl. tanggal 17 Desember 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Sertifikat (tanah Tambak) Hak Milik NO. 576 Desa Muarareja yang sekarang atas nama (ISYE SURYANINGSIH) TERGUGAT I luas nya lebih kurang 25.000 Mtr2 yang terletak di Desa Muarareja Kecamatan Tegal Barat, Kotamadya Tegal yang dibuat secara melawan hukum di buat berdasarkan hutang Piutang adalah Tidak Syah dan Cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah objek sengketa termasuk jika alas hak tanah objek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga perbankan, untuk mengembalikannya kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H.Teguh Santoso Almarhum secara seketika segera setelah putusan perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah objek sengketa termasuk jika alas



hak tanah objek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga perbankan untuk mengembalikannya kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H.Teguh Santoso Almarhum secara seketika segera setelah putusan perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap;

4. Memerintahkan Turut Tergugat II selaku Institusi Pemerintahan Negara untuk mencoret (me-roya) kembali nama Tergugat I dan atau Tergugat II diatas alas hak tanah objek sengketa dan dipulihkan kembali sebagaimana semula dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 576 Desa Muarareja atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm, dalam sertifikat tersebut tertulis luas tanah 27.140 Mtr2(dua puluh tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) dan setelah dilakukan ukur ulang luas nya adalah 25000 Mtr2(dua puluh lima ribu meter persegi). Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat Ukur 29-06-1998 yana terletak di Desa/Kelurahan Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal;

5. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II yang menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah objek sengketa termasuk jika alas hak tanah obiek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga perbankan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menolak Gugatan selain dan selebihnya.

#### DALAM REKONPENSI:

- Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.521.000,-(dua juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Telah membaca, Akta Permohonan Banding Nomor : 26/Pdt.G/2020/PN Tgl, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tegal yang menerangkan bahwa pada tanggal 29 Desember 2020 Para Pembanding/Terggugat I, II menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tegal nomor : 26/Pdt.G/2020/PN Tgl. tanggal 17 Desember 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 4 Januari 2021.

Telah membaca, Akta Permohonan Banding Nomor : 26/Pdt.G/2020/PN Tgl, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tegal yang menerangkan bahwa pada tanggal 29 Desember 2020 Para Pembanding/Terggugat II

Halaman 41 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tegal nomor : 26/Pdt.G/2020/PN Tgl. tanggal 17 Desember 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 4 Januari 2021.

Telah membaca, memori banding dari Para Pembanding/Para Tergugat/Tergugat I, II tertanggal 11 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 11 Januari 2021, kemudian memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 12 Januari 2021.

Telah membaca, memori banding dari Pembanding/Tergugat III tertanggal 11 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 11 Januari 2021, kemudian memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 12 Januari 2021.

Telah membaca, kontra memori banding dari Para Terbanding/Para Penggugat tertanggal 18 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 18 Januari 2021, kemudian kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 20 Januari 2021.

Telah membaca, kontra memori banding dari Turut Terbanding/Turut Tergugat II tertanggal 19 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 19 Januari 2021, kemudian kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 20 Januari 2021.

Telah membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Tgl. masing-masing tanggal 4 Januari 2021, yang memberi kesempatan kepada Para Pembanding, Para Terbanding dan Para Turut Terbanding untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Para Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Halaman 42 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tegal nomor : 26/Pdt.G/2020/PN Tgl. tanggal 17 Desember 2020 dan telah membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Para Pembanding semula Para Tergugat tertanggal 11 Januari 2021 dan surat kontra memori banding yang diajukan Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 18 Januari 2021.

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam eksepsi, Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam pertimbangannya telah berdasarkan alasan hukum yang tepat dan benar oleh karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dan putusan Majelis hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian sebagaimana dalam amar putusan Pengadilan Negeri Tegal nomor : 26/Pdt.G/2020/PN Tgl tertanggal 17 Desember 2020 adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

**DALAM KONVENSI:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III atau PARA PENGGUGAT adalah ahli waris dari TEGUH SANTOSO Almarhum;
3. Menyatakan TERGUGAT I, Tergugat II , TERGUGAT III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat Merugikan PARA PENGGUGAT;
4. Menyatakan Tanah Tambak dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 576 Desa Muarareja yang semula atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm., dalam sertitikat tersebut tertulis luas tanah 27.140 M2(dua puluh tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) dan setelah dilakukan ukur ulang luas nya adalah 25000 M2(dua puluh lima ribu meter persegi), Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat Ukur 29-06-1998 dan luas bidang tanah tersebut yang

Halaman 43 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa/Kelurahan Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tambak Kaji Dayu
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kali kecil
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Darat/Urugan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jalingkut ;

Adalah merupakan Harta Peninggalan dari HAJI TEGUH SANTOSO Alm., yang belum terbagi, dan sah milik Para Penggugat;

5. Menyatakan bahwa Sertifikat (tanah Tambak) Hak Milik NO. 576 Desa Muarareja yang sekarang atas nama (ISYE SURYANINGSIH) TERGUGAT I luas nya lebih kurang 25000 Mtr2 yang terletak di Desa Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kotamadya Tegal yang dibuat secara melawan hukum di buat berdasarkan hutang Piutang adalah Tidak Syah dan Cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah objek sengketa termasuk jika alas hak tanah objek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga perbankan, untuk mengembalikannya kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H.Teguh Santoso Almarhum secara seketika segera setelah putusan perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah objek sengketa termasuk jika alas hak tanah objek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga perbankan untuk mengembalikannya kepada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H.Teguh Santoso Almarhum secara seketika segera setelah putusan perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap;

8. Memerintahkan Turut Tergugat II selaku Institusi Pemerintahan Negara untuk mencoret (me-roya) kembali nama Tergugat I dan atau Tergugat II diatas alas hak tanah objek sengketa dan dipulihkan kembali sebagaimana semula dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 576 Desa Muarareja atas nama HAJI TEGUH SANTOSO Alm, dalam sertifikat tersebut tertulis luas tanah 27.140 Mtr2 (dua puluh tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) dan setelah dilakukan ukur ulang luas nya adalah 25000 Mtr2 (dua puluh lima ribu meter persegi). Surat Ukur No. 1169 Tanggal Surat Ukur 29-06-1998 yana terletak di Desa/Kelurahan Muarareja Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal;

Halaman 44 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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)



7. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan/atau Tergugat II yang menguasai atau mendapat manfaat dari alas hak tanah objek sengketa termasuk jika alas hak tanah objek sengketa dijadikan sebagai Jaminan pinjaman di lembaga perbankan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Menolak Gugatan selain dan selebihnya.

#### **DALAM REKONPENS:**

- Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.521.000,- (dua juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Majelis Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa asal usul tanah sengketa dari bukti P1, 2, 3-10 sampai dengan P1, 2, 3-13 tanah sengketa berasal dari milik saksi Suminto alias Minto yang dibeli oleh orang tua Haji Teguh Santoso yang bernama H. Muakil.
- Bahwa dari asal usul tanah sengketa sebagaimana tersebut diatas dapat diketahui bahwa obyek sengketa merupakan harta bawaan dari almarhum Haji Teguh Santoso yang diperoleh dari ayahnya H. Muakil, bukan harta bersama antara Ani Listiyani (Penggugat I) dan Haji Teguh Santoso maupun Isye Suryaningsih (Tergugat I) dengan Haji Teguh Santosa, dengan demikian Haji Teguh Santoso berhak untuk menentukan hak atas obyek sengketa, dan apabila Haji Teguh Santoso meninggal dan belum menentukan perbuatan hukum atas obyek sengketa, maka obyek sengketa akan kembali kepada para ahli waris Haji Teguh Santoso garis lurus ke atas atau kembali ke asal bukan kepada Ani Listiyani (Penggugat I) ataupun Isye Suryaningsih (Tergugat I)
- Bahwa sesuai dengan jawaban Tergugat III/Pembanding III tanah sengketa berupa sertifikat HM nomor 576 Desa Muararejo, Surat Ukur nomor : 165/G.B.45/JB/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Hertanti Pindayani, SH. selaku PPAT (produk bukti T.I.II-1) peralihan hak atas tanah tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Tegal tanggal 22 Nopember 2005 (produk bukti T.T.II-3, T.T.II-4, T.I.II-1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= T.T.II-5 = P.1.2.3-19) tanah sengketa tersebut sudah atas nama Tergugat I atau Pemanding I (produk bukti T.T.II-10). Proses balik nama dari Haji Teguh Santoso kepada Tergugat I/Pemanding I telah melalui proses hukum yang berlaku (produk bukti T.T.II-6, T.T. II-7, T.T.II-8, T.T.II-9).

- Bahwa tanah sengketa menjadi jaminan hutang di Bank BII pada tahun 2002, sedangkan Tergugat I/Pemanding I membeli tahun 2005 (produk bukti T.T.II-1) dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I, II/Pemanding I, II dengan status tanah sengketa tersebut sebelum tahun 2005 sesuai dengan akta jual beli tersebut.

- Bahwa surat kematian Haji Teguh Santoso (produk bukti T.I.II-11, T.I.II-12, P.1, 2,3 -6, P.1,2,3-24), adalah benar Haji Teguh Santoso meninggal pada hari Senin tanggal 13 Juni 2005, sedangkan keterangan saksi Para Penggugat/Para Terbanding tentang kematian Haji Teguh Santoso telah mencabut keterangannya yang telah diterangkan di muka persidangan (produk bukti P.1,2,3-27, P.1, 2, 3 -28)

- Bahwa status Penggugat I/Terbanding I adalah istri dari Haji Teguh Santoso dan telah bercerai (produk bukti P.1,2,3-4, P.1,2,3-5) menikah pada hari Senin 10 Mei 1982 dan telah bercerai pada tanggal 5 Desember 1986.

- Bahwa tanah sengketa diperoleh Haji Teguh Santoso, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik pada tahun 1998 setelah Haji Teguh Santoso bercerai dengan Penggugat I/Terbanding I, Haji Teguh Santoso melakukan perkawinan dengan Siti Warheni atau Tergugat III/ Pemanding III pada tanggal 18 September 1987 (produk bukti T.III-1). Tanah sengketa tersebut berasal dari orang tua Haji Teguh Santoso yang bernama H. Muakil (produk bukti P.1,2,3 - 9 sampai dengan P.1,2,3 - 13).

Menimbang, bahwa dari uraian seperti tersebut diatas dapatlah ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- Bahwa tanah sengketa adalah milik dari Haji Teguh Santoso (produk T.I.II-2), Penggugat I/Terbanding I adalah istri dari Haji Teguh Santoso dan telah bercerai sejak 5 Desember 1986.

- Bahwa dengan demikian Haji Teguh Santoso memperoleh tanah sengketa berasal dari orang tua dari Haji Teguh Santoso bernama H. Muakil (ayah kandung H. Teguh Santosa) setelah terjadi perceraian dengan Penggugat I/Terbanding I maka dengan demikian peralihan hak dari Haji Teguh Santoso pada Tergugat I/Pemanding I adalah hak sepenuhnya dari Haji Teguh Santoso karena obyek sengketa adalah harta asal dari Haji

Halaman 46 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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

Teguh Santoso sehingga Para Penggugat/Para Terbanding tidak mempunyai hak atas tanah sengketa tersebut (produk bukti P.1,2,3-9, P.1,2,3-10, P.1,2,3-11, P.1,2,3-12, P.1,2,3-13)

- Bahwa tanah sengketa telah dibeli oleh Tergugat I/Pembanding I dan sudah dibalik nama atas nama Tergugat I/Pembanding I (produk bukti T.T.II-1, T.T.II-2, T.T.II-1, T.T.II-2, T.T.II-3, T.T.II-4, T.T.II-5, T.T.II-6, T.T.II-7, T.T.II-8, T.T.II-9, T.T.II-10)

- Bahwa tanah sengketa telah dibeli oleh Tergugat I/Pembanding I berdasarkan SEMA RI Nomor : 5 tahun 2014 dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan diperkuat lagi dengan SEMA RI Nomor : 4 tahun 2016, SEMA RI Nomor : 7 Tahun 2012.

- Bahwa jual beli obyek sengketa dihadapan PPAT dan pada saat akta jual beli obyek sengketa tidak dalam status berperkara atau disita oleh karena itu Tergugat I/Pembanding I berhak atas perlindungan hukum sebagaimana pembeli yang beritikad baik diperkuat lagi dengan yurisprudensi MARI :

- Putusan MA nomor : 267/K/Pdt/2012 tanggal 31 Mei 2013.
- Putusan MA nomor : 263/K/Pdt/2012 tanggal 20 Nopember 2013.
- Putusan MA nomor : 329/K/Pdt/2017 tanggal 20 September 2017.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan seperti tersebut diatas oleh karena Tergugat I/Pembanding I adalah pembeli yang beritikad baik, Pasal 1365 KUHPerdata :

- a. Perbuatan itu melanggar Undang-undang.
- b. Perbuatan itu melanggar hak subyektif orang lain yang dilindungi oleh hukum.
- c. Perbuatan itu dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat atau pelaku.
- d. Perbuatan itu bertentangan dengan kesusilaan, kehati-hatian dan kepatutan dalam pergaulan masyarakat yang baik dan beradab.

Tidak ditemukan didalam pembuktian dari Para Penggugat/Para Terbanding maka dengan demikian untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III/Para Pembanding tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa Para Penggugat/Para Terbanding tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karena yang menjadi pokok permasalahan adalah gugatan melawan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum harus ditolak.

Halaman 47 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

#### 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 oleh karena perbuatan melawan hukum dari Para Penggugat/Para Terbanding ditolak maka petitum-petitum selanjutnya harus dinyatakan ditolak atau tidak perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa Para Penggugat/Para Terbanding dipihak yang kalah maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.

**DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah diuraikan dalam konpensi atau pokok perkara maka dalam rekonsensi dianggap telah dipertimbangkan, selain dalam rekonsensi yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa didalam pokok perkara telah dipertimbangkan tentang peralihan hak dari Haji Teguh Santoso kepada Tergugat I/Pembanding I telah dinyatakan syah dan memenuhi persyaratan hukum, sehingga siapapun yang menguasai atau menempati tanah obyek sengketa tersebut dapat dikualifikasikan perbuatan melawan hukum sesuai dengan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPdata yang telah diuraikan dalam pokok perkara, sehingga petitum ke-4 gugatan rekonsensi dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi/Para Pembanding didalam mengajukan tuntutan ganti rugi tidak diperinci secara cermat, maka gugatan Rekonsensi/Para Pembanding dalam petitum ke 5 harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena untuk gugatan rekonsensi dalam petitum ke 6 membebankan Tergugat Rekonsensi/Terbanding I, II, III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) oleh karena secara hukum tidak memenuhi persyaratan dalam Undang-Undang maka petitum ke 6 harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonsensi/Para Terbanding dipihak yang kalah maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.

Memperhatikan dan mengingat akan peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu KUHPdata, HIR dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan.

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat.

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

Halaman 48 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tegal nomor : 26/Pdt.G/2020/PN Tgl. tanggal 17 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut.

## DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tegal nomor : 26/Pdt.G/2020/PN Tgl. tanggal 17 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut.

## **DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

- Menolak gugatan Para Penggugat/Para Tergugat Rekonsensi/Para Terbanding untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

## DALAM REKONPENSII :

- 1.Mengabulkan gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi/Para Pembanding untuk sebagian.
2. Menyatakan tindakan Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Kompensi adalah sebagai perbuatan melawan hukum.
- 3.Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 576/Muararejo yang terletak di Jalan Tembus Mataram, Desa Muararejo, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal seluas 25.705 M2 adalah milik Penggugat I Rekonsensi/ Pembanding I (Isye Suryaningsih).
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Kompensi/Para Terbanding atau siapapun yang menguasai untuk mengosongkan lahan yang terletak di Jalan Tembus Mataram, Desa Muararejo, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal seluas 25.705 M2 milik Penggugat I Rekonsensi/Tergugat Kompensi/Pembanding I (Isye Suryaningsih) dan menyerahkan kepada Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensi/Pembanding I dalam keadaan kosong dan apabila diperlukan dengan bantuan alat negara atau Polisi dan Satpol PP.
5. Menolak gugatan Rekonsensi selain dan selebihnya.
6. Membebaskan biaya perkara dalam rekonsensi: Nihil.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa, tanggal 9 Maret 2021

Halaman 49 dari 50 halaman. Putusan nomor: 56/Pdt/2021/PT SMG

### 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

oleh Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sudaryadi, S.H., M.H. dan Santun Simamora, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 16 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu Utik Basuki Budi Hastuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

*Ttd*

*Ttd*

Sudaryadi, S.H., M.H.

Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H.

*Ttd*

Santun Simamora, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

*Ttd*

Utik Basuki Budi Hastuti, S.H., M.H.

## Perincian biaya perkara:

1. Redaksi ..... Rp 10.000,00
2. Meterai..... Rp 10.000,00
3. Pemberkasan..... Rp130.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).