



**P U T U S A N**

**No. 2109 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**Ny ZSUZI SJAFRIDA, Cs**, para ahli waris dari Alm. H.M.S. MINTAREDJA, SH., beralamat di Jl. Bangka XI C No. 21, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan 12720, dalam hal ini memberi kuasa kepada :  
**P. SULISTIONO, B.Sc., SH.**, dan kawan-kawan., Advokat berkantor di Jl. Gandaria 2 No. 12 B, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 April 2012., Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

**m e l a w a n :**

**PT. JAYA REAL PROPERTY**, beralamat di CSB Emerald Blok CE/A No. 1, Jl. Boulevard, Bintaro Jaya Sektor 9, Tangerang 15227, Propinsi Banten ;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

**d a n :**

- 1. POERWORO ARGOETOMO**, bertempat tinggal di Jl. Puri Utama PB 33 No. 159, RW. 09 Perumahan Puri Bintaro, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten.
- 2. NATALIA PRAWITASARI**, bertempat tinggal di Jl. Puri Utama, PB 33 No. 10, RW. 09, Perumahan Puri Bintaro, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten.

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Hal. 1 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dan dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dan selaku Kuasa dari ahli waris lainnya dengan hak untuk substitusi dari Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. yang telah meninggal dunia pada tahun 1984 dan Almarhumah Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir yang telah meninggal dunia pada tahun 1995 ;

Bahwa Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. (suami) dan Almarhumah Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir (istri) semasa hidupnya mempunyai 6 (enam) orang anak yang masing-masingnya adalah :

- a. Alm. Ir. H. Evac Sjafrudin Mintaredja, yang telah meninggal dunia pada tanggal 04 Desember 2007 dan meninggalkan istri dan anak-anak selaku ahli warisnya yang bernama :
  - Ny. Sri Widiarsih (istri) ;
  - Lia Siti Syafruliana (anak perempuan) ;
  - Ari Syafriandi (anak laki-laki) ;
  - Siti Halimah (anak perempuan) ;
- b. Ny. Tety Syafristiani ;
- c. Sdr. Devi Syafrullah Mintaredja ;
- d. Ny. Maswanti Sjafrilia ;
- e. Ny. Zsuzsi Sjafrida ;
- f. Sdr. Tito Syafrullatif Mintaredja ;

Berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 17 Oktober 2002, yang telah dibuat dan disaksikan oleh Lurah Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, yang telah dicatat dalam register Camat Kebayoran Baru, Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan ;

Bahwa Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almarhumah Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir meninggalkan harta warisan kepada para ahli warisnya yang salah satunya adalah : Sebidang tanah seluas 3.525 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Sawah (sekarang Kelurahan Sawah Baru), Kecamatan Ciputat, Kabupaten Dati II Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan), Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten), yang sekarang dikenal sebagai Jl. Puri Utama PB





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33, Perumahan Puri Bintaro, Kelurahan sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan Propinsi banten, berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT / Camat Ciputat No. 56/JB/AGR/1976 tanggal 14 Januari 1976, dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Buku Penetapan Huruf C No. 2328 yang diterbitkan oleh Direktorat Iuran Pembangunan Daerah Kantor IPEDA Pengenaan Serang, Ditjen. Pajak Departemen Keuangan RI tanggal 24 Juli 1976 dan Bukti Pembayaran Iuran Pembangunan Daerah tanggal 12 Januari 1980 ;

Bahwa sepeninggal Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almarhumah Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir, seketika tanah sebagaimana butir 3 Gugatan Penggugat tersebut diatas demi hukum beralih menjadi hak milik para ahli warisnya sebagaimana butir 2 gugatan Penggugat ;

Bahwa semasa hidupnya Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almarhumah Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir tidak pernah menjual dan atau memindahtangankan tanah miliknya tersebut kepada pihak lain ;

Bahwa para ahli waris Almarhum dan Almarhumah tersebut di atas juga tidak pernah memindahtangankan tanah dimaksud kepada pihak lainnya ;

Bahwa tanah milik Almarhum dan Almarhumah tersebut yang kemudian beralih demi hukum kepada para ahli warisnya tersebut, diketahui dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : (d/h Tanah Saluran/Selokan) ;
- Sebelah Timur : (d/h Tanah Milik Singo Teruna) ;
- Sebelah Selatan : (d/h Tanah Milik Jasim) ;
- Sebelah Barat : (d/h Gang Desa/Gang Kubur) ;

Bahwa sepeninggal Almarhum H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almarhumah Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir, Penggugat pada tanggal 24 Desember 2009 mengirim surat kepada Pimpinan Kelurahan Sawah Baru tempat lokasi tanah waris Penggugat berada (d/h Sawah) untuk menanyakan mengenai tanah warisan Penggugat tersebut ;

Bahwa berdasarkan keterangan dari Lurah Sawah Baru tersebut, tanah warisan Penggugat saat ini berada dalam Penguasaan PT. Jaya Real Property/ Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Hal. 3 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

#### 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

Bahwa berdasarkan informasi dari penduduk sekitar, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membeli tanah milik Penggugat tersebut dari PT. Jaya Real Property (Tergugat) ;

Bahwa atas dasar tersebut di atas, Penggugat kemudian beberapa kali datang ke tempat Tergugat, dan bertemu dengan pegawai Tergugat yang bernama Sdr. Yatno dan Sdr. Hari Suprianto, SH ;

Bahwa dari keterangan yang bersangkutan, PT. Jaya Real Property membeli tanah tersebut dari seseorang yang bernama Toessy Sulistiowati ;

Bahwa Penggugat masih beberapa kali mencoba untuk menghubungi Tergugat melalui pegawai Tergugat yang bernama Sdr. Yatno untuk menanyakan bagaimana penyelesaian atas tanah Penggugat tersebut dan mencoba untuk mencari penyelesaian secara musyawarah kekeluargaan, dan dari pembicaraan tersebut ada ruang untuk penyelesaian secara musyawarah dengan kompensasi sejumlah uang dari Tergugat kepada Penggugat namun tidak pernah ada kesepakatan yang dituangkan secara tertulis dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut ;

Bahwa karena terus berlarut-larut dan tidak ada titik terang penyelesaiannya, Penggugat kemudian menyerahkan masalah ini kepada Kuasa Hukum Penggugat yaitu Firma Hukum Widiani - Sulistiono dan Partners (WSP) ;

Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 28 April 2010 dengan Surat No. 054/SKel/WSP/IV/ 2010 mengirim Somasi I kepada Tergugat untuk penyelesaian tanah waris milik Penggugat tersebut ;

Bahwa pada tanggal 11 Mei 2010, Tergugat dengan surat No. 015/JRP/TNH/V/2010 menjawab surat Somasi Penggugat yang pada intinya menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat membeli tanah tersebut dari Ny. Toessy Sulistiowati pada tahun 1997 ;
- b. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2), didalilkan bahwa Penggugat tidak bisa menuntut pelaksanaan hak tersebut, karena sudah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, Penggugat tidak menyatakan keberatan ;

Bahwa Penggugat menolak dalil Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penggugat tidak pernah tahu adanya pengumuman penerbitan sertifikat atas tanah waris milik Penggugat ;
- b. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menjadi tidak berlaku apabila dikemudian hari dapat dibuktikan bahwa penerbitan sertifikat tanah waris milik Penggugat atas nama orang lain tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan tersebut ;
- c. Sertifikat tanah dapat dibatalkan apabila terbukti penerbitannya tidak sah atau tanah tersebut ternyata bukan milik pihak yang namanya tercantum di dalam Sertifikat tanah tersebut ;

Bahwa kemudian pada tanggal 10 Mei 2010 dengan surat No. 059/SKel/WSP/V/ 2010, Penggugat menyampaikan Somasi II kepada Tergugat, namun tidak juga ada tanggapan dari Tergugat ;

Bahwa oleh karena Somasi II tidak ada tanggapan dari Tergugat, Penggugat kemudian pada tanggal 25 Mei 2010 dengan surat No. 065/SKel/WSP/V/2010 menyampaikan surat Somasi III (terakhir) kepada Tergugat agar Tergugat menyelesaikan masalah tanah waris milik Penggugat tersebut. Namun belum juga ada niat baik dari Tergugat untuk menyelesaikan masalah tersebut ;

Bahwa pada tanggal 21 Juni 2010 dengan surat No. 068/SKel/WSP/VI/2010, Penggugat masih mencoba untuk menghubungi Tergugat guna menyelesaikan masalah tanah waris milik Penggugat tersebut, namun juga tidak ada penyelesaian ;

Bahwa pada tanggal 22 Juli 2010 dengan surat No. 075/SKel/WSP/VII/2010, Penggugat menulis surat kepada Tergugat namun juga tidak ada penyelesaian mengenai tanah waris milik Penggugat tersebut ;

Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2010 dengan surat No. 082/SKel/WSP/VIII/2010, Penggugat masih mencoba menghubungi Tergugat untuk menyelesaikan masalah tanah waris Penggugat secara musyawarah namun sampai Gugatan ini didaftarkan juga tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan masalah tanah waris milik Penggugat tersebut ;

Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas jelas dan nyata-nyata bahwa Tergugat tidak ada niat untuk menyelesaikan masalah tanah waris milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang membeli tanah tersebut dari Tergugat, dan perbuatan dari Tergugat untuk tidak mau menyelesaikan masalah tanah waris milik Penggugat

Hal. 5 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikuasai oleh Tergugat yang kemudian oleh Tergugat dijual kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II merupakan perbuatan yang dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUH-Perdata dan berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 1366 KUH-Perdata, Tergugat ataupun siapa saja termasuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II oleh karena telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat, wajib membayar ganti rugi kepada Penggugat ;

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat telah menderita kerugian baik material, karena kehilangan tanah yang seharusnya menjadi milik Penggugat yang apabila diperhitungkan bahwa harga tanah tersebut saat ini adalah Rp 285.000,- /M<sup>2</sup>, sesuai dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun 2010, maka kerugian Penggugat menjadi Rp 1.004.625.000,- (satu milyar empat juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah), dengan perhitungan sebagai berikut :

$$- 3.525 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 285.000,- = \text{Rp } 1.004.625.000,- ;$$

Bahwa di samping kerugian material sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga mengalami kerugian immaterial berupa hilangnya kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari tanah tersebut ditaksir sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

Bahwa untuk mencegah agar gugatan Penggugat tidak menjadi illusioner karena tidak bisa dilaksanakan eksekusinya, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan atas :

- Tanah waris milik Penggugat yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, seluas : 3.525 M<sup>2</sup> yang sekarang dikenal dengan nama Perumahan Puri Bintaro, Jl. Puri Utama, Perumahan Puri Bintaro PB 33 No. 159 dan Perumahan Puri Bintaro PB 33 No. 10 ;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di CBD Emerald Blok CE/A No.1, Jl. Boulevard, Bintaro Jaya Sektor 9, Tangerang 15227, Propinsi Banten ;

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan a quo oleh Tergugat, pantas dan beralasan menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk setiap hari keterlambatan pembayaran, yang diperhitungkan semenjak putusan dijatuhkan oleh Majelis Hakim ;

Bahwa gugatan Penggugat ini telah didukung dengan bukti-bukti otentik yang tidak dapat lagi dibantah kebenarannya oleh Tergugat, Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat sebesar Rp 1.004.625.000,- (satu milyar empat juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran, yang diperhitungkan semenjak putusan dijatuhkan oleh Majelis Hakim ;
8. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvorbaar bij vorraad*) meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet ;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

A. Eksepsi Mengenai Kurang Pihak (*Exceptio Error in Persona*) ;

1. Bahwa Tergugat Konvensi membeli obyek sengketa dari tahun 1997 berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268, di mana kepemilikan tanah tersebut diperoleh berdasarkan Akta Pengalihan Hak

Hal. 7 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

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

No. 13 tahun 1997 dari Sdri. Toessy Sulistiowaty, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi ;

2. Bahwa kronologis dari kepemilikan tanah sengketa adalah sebagai berikut :
  - Bahwa asal dari sebagian tanah yang terletak dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268 Tahun 1999 adalah Girik C No. 386 Ps.13 D.III, atas nama Alm. Ludjuk Sunah, di mana kemudian pada tanggal 17 November 1975 Alm. Ludjuk Sunah memberikan kuasa kepada Ali Dahlan untuk menjual tanah tersebut, dimana Surat Kuasa tersebut disaksikan oleh Lurah Bapak Male Martawidjaja ;
  - Bahwa tanah sengketa milik Alm. Ludjuk Sunah kemudian dijual melalui Sdr. Ali Dahlan berdasarkan Surat Kuasa Menjual tanggal 17 November 1975 kepada Sdri. Tjandrawati I dengan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975, dihadapan Bapak Drs. Jitno selaku Camat/PPAT dan disaksikan Lurah/Kepala Desa Sawah Bapak Male Martawidjaja, yang kemudian didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional sehingga keluarlah Sertifikat Hak Milik No. 236 tahun 1976, dan sejak saat itu tanah tersebut dikuasai oleh Tjandrawati I ;
  - Bahwa kemudian Sdri. Tjandrawati I menjual tanah sengketa tersebut kepada Sdr. Urip Wirontono berdasarkan Akta Jual Beli tahun 1981 pada tanggal 11 Maret 1981 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 236 tahun 1976 ;
  - Bahwa selanjutnya Sdr. Urip Wirontono yang menguasai tanah tersebut menjual tanah sengketa tersebut kepada Sdri. Toessy Sulistiowaty berdasarkan Akta Jual Beli No. 544/JB/1984 pada tanggal 24 Februari 1984, dan kemudian melakukan ganti nama atas sertifikat tersebut dan kemudian Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 140 tahun 1986 atas nama Toessy Sulistiowaty ;
  - Bahwa Sdri. Toessy Sulistiowaty menjual tanah sengketa tersebut kepada PT. Jaya Real Property (Tergugat Konvensi) pada tanggal 04 Januari 1997 berdasarkan Akta Pengalihan Hak No. 13 Tahun 1997 dan kemudian PT. Jaya Real Property (Tergugat Konvensi) melakukan balik nama atas Sertifikat tersebut dan kemudian Badan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268 ;

- Bahwa kemudian oleh PT. Jaya Real Property (Tergugat Konvensi) tanah sengketa tersebut dijual kembali sehingga terpecah menjadi puluhan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang ;
- 3. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian mengenai kronologis kepemilikan tanah sengketa diketahui bahwa para pihak yang disebutkan di atas berikut pemilik pecahan-pecahan sertifikat tersebut memiliki keterkaitan yang erat dengan tanah sengketa dikarenakan para pihak memiliki, pernah memiliki dan/atau mengalihkan baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap tanah sengketa, dan bukti kepemilikan atas tanah sengketa tersebut telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional ;
- 4. Bahwa dengan diketahui adanya pihak-pihak yang pernah menguasai tanah sengketa tersebut sebelum Tergugat Konvensi dan kemudian oleh Tergugat Konvensi dijual kembali sehingga Sertifikat terpecah menjadi puluhan Sertifikat, maka secara hukum berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, sudah seharusnya dan wajib hukumnya seluruh pemilik dari puluhan Sertifikat dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini, karena para pihak tersebut di atas mempunyai urgensi/kepentingan dengan perkara kepemilikan tanah yang digugat Penggugat Konvensi, terlebih dengan adanya alas hak berupa Sertifikat yang secara hukum telah dikeluarkan dan/atau diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta pihak-pihak yang pernah memiliki tanah sengketa melalui proses jual beli dengan Akta Jual Beli ;  
Bahwa karena tidak dimasukkan para pihak yang disebutkan sebagaimana di atas dalam gugatan Penggugat Konvensi, maka gugatan Penggugat Konvensi adalah gugatan yang kurang pihak/tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*) ;

## B. Eksepsi Mengenai Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Exceptio Obscur Libel*).

- 1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi tidak jelas atau kabur, yang mana ketidak-jelasan tersebut terlihat dari isi gugatan

Hal. 9 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

### 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)





yang menyebutkan mengenai batas-batas dari tanah sengketa, dimana saat ini dilokasi tanah sengketa, diketahui bahwa batas-batas tersebut diragukan kebenarannya karena batas tanah sengketa sebelah utara, timur maupun selatan tidak lagi berbatasan dengan tanah-tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya ;

2. Bahwa hal ini terbukti dengan digugatnya Turut Tergugat II sebagai pihak sedangkan tanah yang dikuasai dan dibeli dari Tergugat bukan merupakan bagian dari Girik C. 2328/13 D.III yang dibeli Tergugat dari Sdri. Toessy Sulistiowaty berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268 Tahun 1999 melainkan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 431/GS 10047/1995 ;
3. Bahwa berdsarkan hal tersebut, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 yang menegaskan bahwa gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan menjadi tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
4. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi semakin terlihat kabur, di mana di dalam petitum/tuntutannya, Penggugat Konvensi tidak secara jelas dan tegas menyebutkan apa yang diminta Penggugat Konvensi terkait dengan penetapan kepemilikan terhadap obyek tanah sengketa. Hal tersebut seharusnya diminta oleh Penggugat Konvensi dalam petitum gugatannya mengingat jelas bahwa Tergugat Konvensi juga memiliki bukti kuat dengan alas hak berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268 Tahun 1999 atas obyek sengketa tersebut di atas ;
5. Bahwa akan tetapi Penggugat Konvensi tidak mengajukan pembatalan atas jual beli yang terjadi dan tidak menyinggung pembatalan status kepemilikan Sertifikat yang dimiliki Tergugat Konvensi sehingga dengan tidak disebutkannya hal tersebut oleh Penggugat Konvensi dalam petitumnya, menyebabkan petitum Penggugat Konvensi menjadi tidak jelas dan akan menimbulkan ketidak-pastian terhadap alas hak atas tanah sengketa apabila gugatan Penggugat Konvensi tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan tidak jelasnya batas-batas tanah sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi dalam gugatannya, dan dengan tidak dimintakannya pembatalan atas kepemilikan tanah a quo melalui proses jual beli, maka gugatan Penggugat Konvensi menjadi tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) ;

C. Eksepsi Mengenai Surat Kuasa Penggugat Konvensi Selaku Kuasa Substitusi

;

1. Bahwa Penggugat Konvensi dalam angka 1 (satu) gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi bertindak selaku ahli waris dari Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir sekaligus selaku kuasa substitusi dari para ahli waris lainnya yang bernama :

1) Alm. Ir. H. Evac Sjafrudin Mintaredja yang telah meninggal dunia dan meninggalkan istri dan anak-anak selaku ahli warisnya yang bernama :

- Ny. Sri Widiarsih (istri) ;
- Lia Siti Syafruliana ;
- Ari Syafriandi ;
- Siti Halimah ;

2) Ny. Tety syafristiani ;

3) Sdr. Devi Syafrullah Mintaredja ;

4) Ny. Maswanti Sjafrilia ;

5) Sdr. Tito Syafrullatif Mintaredja ;

2. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 04 September 2010 tersebut menjadi dasar bagi Penggugat Konvensi untuk melakukan tindakan hukum mewakili para ahli waris tersebut di atas berupa pengajuan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tangerang ;

3. Bahwa akan tetapi faktanya sampai dengan jawaban ini kami ajukan ke persidangan, Penggugat Konvensi tidak dapat menunjukkan ataupun menyertakan surat Kuasa Substitusi tertanggal 04 September 2010 yang didalilkan Penggugat Konvensi merupakan pelimpahan kuasa dari para ahli waris Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir tersebut di atas kepada Penggugat Konvensi, sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi dimulai dari pengajuan gugatan ini ke Pengadilan sampai dengan proses perkara ini

Hal. 11 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

**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)





berjalan di persidangan dengan agenda jawaban, adalah tindakan yang tidak berdasarkan hukum karena tidak jelas Penggugat Konvensi mewakili siapa dan bertindak demi kepentingan siapa ;

4. Bahwa dengan tidak dapatnya Penggugat Konvensi menunjukkan ataupun menyertakan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 04 September 2010 yang merupakan syarat mutlak bagi segala tindakan Penggugat Konvensi di persidangan ini, maka segala tindakan hukum yang Penggugat Konvensi lakukan selama proses perkara ini berjalan di Pengadilan Negeri Tangerang haruslah dinyatakan batal demi hukum ;

Oleh karena itu, sudah sesuai aturan hukum positif yang berlaku bahwa gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verkaard* (NO)) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

A. Eksepsi Daluwarsa Untuk Menuntut (*Exceptio Temporis*) ;

1. Bahwa Gugatan/tuntutan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi terhadap Turut Tergugat I Konvensi telah melewati tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 1967 KUH Perdata yang menggugurkan hak Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan ini ;
2. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi adalah ahli waris dari Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir yang memiliki sebidang tanah seluas 3.525 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sawah (sekarang Kelurahan Sawah Baru), Kecamatan Ciputat, Kabupaten Dati II Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan), Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten) berdasarkan alas hak Girik C. 2328/13 D.III yang diperoleh dari jual beli dengan Alm. Ludjuk Sunah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 56/JB/Agr/1076 yang dibuat PPAT/Camat Ciputat tertanggal 14 Januari 1976 ;
3. Bahwa atas tanah yang didalilkan Penggugat Konvensi dalam gugatannya tidak pernah diklaim secara hukum oleh Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir maupun ahli warisnya selama kurang lebih 34 (tiga puluh empat) tahun, hal ini terbukti sejak tahun 1976 tanah tersebut telah disertifikatkan oleh Sdri.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tjandrawati I yang membeli dari Sdr. Ali Dahlan yang merupakan Kuasa dari Sdr. Ludjuk Sunah (AJB No. 2124/Jb/Agr/1975 tanggal 17 November 1975 (atau dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan sebelum Penggugat Konvensi membeli tanah tersebut dari orang yang sama) dan Sertifikat tersebut telah tercatat/teregister di dalam buku tanah di Badan Pertanahan Nasional, dan telah empat kali berpindah tangan sebelum akhirnya dimiliki secara sah oleh Turut Tergugat I Konvensi, dan hal tersebut membuktikan bahwa selama 34 (tiga puluh empat) tahun tidak pernah ada klaim secara hukum dari Penggugat Konvensi yang menghalangi Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Sertifikat ;

4. Bahwa baru pada tanggal 06 Oktober 2010 atau setelah 34 (tiga puluh empat) tahun sejak dalil Penggugat Konvensi yang menyatakan mempunyai hak atas tanah tersebut (berdasarkan dalil jual beli tertanggal 14 Januari 1976), baru Penggugat Konvensi mengajukan Gugatan secara perdata melalui Kuasa Hukumnya di Pengadilan Negeri Tangerang perkara a quo) ;
5. Bahwa hal tersebut membuktikan bahwa Alm H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir maupun ahli warisnya (Penggugat Konvensi) sama sekali tidak pernah melakukan upaya hukum selama 34 (tiga puluh empat) tahun guna mempertahankan atau memperoleh haknya atas tanah a quo, hal ini membuat gugatan Penggugat Konvensi tersebut menjadi daluwarsa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yang dengan tegas mengatur sebagai berikut :

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk” ;

Bahwa dengan lewatnya waktu Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan terhadap obyek tanah tersebut yaitu selama kurang lebih 34 tahun, maka gugatan Penggugat Konvensi adalah gugatan yang Daluwarsa (*Exceptio Temporis*) ;

- B. Eksepsi Mengenai Kurang Pihak (*Exceptio Error in Persona*).

Hal. 13 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

#### 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

1. Bahwa Turut Tergugat I Konvensi membeli obyek sengketa pada tahun 2008 berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2527 Tahun 2008 atas nama Ir. Poerwoko Arboetomo S, MM, di mana kepemilikan tanah tersebut diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 850 tahun 2008 dari PT. Jaya Real Property, Tbk (Tergugat), sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya ;
2. Bahwa kronologis dari kepemilikan tanah sengketa adalah sebagai berikut :
  - Bahwa asal dari sebagian tanah yang terletak dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268 Tahun 1999 adalah Girik C No. 386 Ps.13 D.III, atas nama Alm. Ludjuk Sunah, di mana kemudian pada tanggal 17 November 1975 Alm. Ludjuk Sunah memberikan kuasa kepada Ali Dahlan untuk menjual tanah tersebut, di mana Surat Kuasa tersebut disaksikan oleh Lurah Bapak Male Martawidjaja ;
  - Bahwa tanah sengketa milik Alm. Ludjuk Sunah kemudian dijual melalui Sdr. Ali Dahlan berdasarkan Surat Kuasa Menjual tanggal 17 November 1975 kepada Sdri. Tjandrawati I dengan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975, di hadapan Bapak Drs. Jitno selaku Camat/PPAT dan disaksikan Lurah/Kepala Desa Sawah Bapak Male Martawidjaja, yang kemudian didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional sehingga keluarlah Sertifikat Hak Milik No. 236 tahun 1976, dan sejak saat itu tanah tersebut dikuasai oleh Tjandrawati I ;
  - Bahwa kemudian Sdri. Tjandrawati I menjual tanah sengketa tersebut kepada Sdr. Urip Wirontono berdasarkan Akta Jual Beli tahun 1981 pada tanggal 11 Maret 1981 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 236 tahun 1976 ;
  - Bahwa selanjutnya Sdr. Urip Wirontono yang menguasai tanah tersebut menjual tanah sengketa tersebut kepada Sdri. Toessy Sulistiowaty berdasarkan Akta Jual Beli No. 544/JB/1984 pada tanggal 24 Februari 1984, dan kemudian melakukan ganti nama atas sertifikat tersebut dan kemudian Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 140 tahun 1986 atas nama Toessy Sulistiowaty ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdri. Toessy Sulistiowaty menjual tanah sengketa tersebut kepada PT. Jaya Real Property, Tbk (Tergugat) pada tanggal 04 Januari 1997 berdasarkan Akta Pengalihan Hak No. 13 Tahun 1997 dan kemudian PT. Jaya Real Property, Tbk (Tergugat) melakukan balik nama atas Sertifikat tersebut dan kemudian Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268 tahun 1999 ;
  - Bahwa kemudian oleh PT. Jaya Real Property, Tbk (Tergugat), tanah sengketa tersebut dijual kembali sehingga terpecah menjadi puluhan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk tanah sengketa yang diklaim Penggugat Konvensi, dan telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, yang diantaranya dimiliki oleh Turut Tergugat I Konvensi ;
3. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian mengenai kronologis kepemilikan tanah sengketa diketahui bahwa para pihak yang disebutkan di atas berikut pemilik pecahan-pecahan sertifikat tersebut memiliki keterkaitan yang erat dengan tanah sengketa dikarenakan para pihak memiliki, pernah memiliki dan/atau mengalihkan baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap tanah sengketa, dan bukti kepemilikan atas tanah sengketa tersebut telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional ;
4. Bahwa dengan diketahui adanya pihak-pihak yang pernah menguasai tanah sengketa tersebut sebelum akhirnya diperoleh oleh Turut Tergugat I Konvensi melalui jual beli dengan PT. Jaya Real Property, Tbk (Tergugat) dan juga pihak-pihak yang memiliki pecahan-pecahan dari tanah sengketa tersebut, maka secara hukum berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, sudah seharusnya dan wajib hukumnya seluruh pemilik dari puluhan Sertifikat pecahan di atas tanah sengketa dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini, karena para pihak tersebut di atas mempunyai urgensi/kepentingan dengan perkara kepemilikan tanah yang digugat Penggugat Konvensi, terlebih dengan adanya alas hak berupa Sertifikat yang secara hukum telah dikeluarkan dan/atau diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta pihak-pihak

Hal. 15 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

#### 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)





yang pernah memiliki tanah sengketa melalui proses jual beli dengan Akta Jual Beli ;

5. Bahwa karena tidak dimasukkan para pihak yang disebutkan sebagaimana di atas dalam gugatan Penggugat Konvensi, maka gugatan Penggugat Konvensi adalah gugatan yang kurang pihak/tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*) ;

C. Eksepsi Mengenai Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Exceptio Obscur Libel*).

1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi tidak jelas atau kabur, yang mana ketidak-jelasan tersebut terlihat dari isi gugatan yang menyebutkan mengenai batas-batas dari tanah sengketa, dimana saat ini dilokasi tanah sengketa, diketahui bahwa batas-batas tersebut diragukan kebenarannya karena batas tanah sengketa sebelah utara, timur maupun selatan tidak lagi berbatasan dengan tanah-tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya, sehingga sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 yang menegaskan bahwa gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan menjadi tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi semakin terlihat kabur, di mana di dalam petitum/tuntutannya, Penggugat Konvensi tidak secara jelas dan tegas menyebutkan apa yang diminta Penggugat Konvensi terkait dengan penetapan kepemilikan terhadap obyek tanah sengketa. Hal tersebut seharusnya diminta oleh Penggugat Konvensi dalam petitum gugatannya mengingat jelas bahwa Turut Tergugat I Konvensi juga memiliki bukti kuat dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan No. 2527 Tahun 2008 atas nama Ir. Poerwoko Arboetomo S, MM atas obyek sengketa tersebut di atas yang merupakan pecahan dari Sertifikat induk No. 1268 tahun 1999 atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk (Tergugat) ;
3. Bahwa akan tetapi Penggugat Konvensi tidak mengajukan pembatalan atas jual beli yang terjadi dan tidak menyinggung pembatalan status kepemilikan Sertifikat yang dimiliki Turut Tergugat I Konvensi sehingga dengan tidak disebutkannya hal tersebut oleh Penggugat Konvensi dalam





Petitumnya, menyebabkan Petitum Penggugat Konvensi menjadi tidak jelas dan akan menimbulkan ketidak-pastian terhadap alas hak atas tanah sengketa apabila gugatan Penggugat Konvensi tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ;

4. Bahwa dengan tidak jelasnya batas-batas tanah sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi dalam gugatannya, dan dengan tidak dimintakannya pembatalan atas kepemilikan tanah a quo melalui proses jual beli, maka gugatan Penggugat Konvensi menjadi tidak jelas/ kabur (*Obscuur Libel*) ;

D. Eksepsi Mengenai Salah Mencantumkan Nama Turut Tergugat I Konvensi Dalam Gugatan.

1. Bahwa dalam gugatan No. 443/Pdt.G/2010/PN.TNG yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, Penggugat Konvensi telah salah mencantumkan atau menyebutkan nama Turut Tergugat I Konvensi, yang mana Penggugat Konvensi mencantumkan nama Sdr. Poerworo Argoetomo selaku Turut Tergugat I Konvensi, sementara nama Turut Tergugat I Konvensi yang benar adalah Poerwoko Arboetomo S, sesuai dengan Identitas asli Turut Tergugat I Konvensi dalam Kartu Tanda Penduduk Nomor 3603260212640001, Kabupaten Tangerang ;
2. Bahwa dengan salahnya Penggugat Konvensi mencantumkan atau menyebutkan nama Turut Tergugat I Konvensi dalam Gugatannya, menyebabkan gugatan Penggugat Konvensi salah alamat, karena bukan ditujukan kepada Poerwoko Arboetomo S melainkan kepada Sdr. Poerworo Argoetomo selaku Turut Tergugat I Konvensi dalam gugatan ini, sehingga gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

E. Eksepsi Mengenai Surat Kuasa Penggugat Konvensi Selaku Kuasa Substitusi.

1. Bahwa Penggugat Konvensi dalam angka 1 (satu) Gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi bertindak selaku ahli waris dari Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir sekaligus selaku kuasa substitusi dari para ahli waris lainnya yang bernama :





- 1) Alm. Ir. H. Evac Sjafrudin Mintaredja yang telah meninggal dunia dan meninggalkan istri dan anak-anak selaku ahli warisnya yang bernama :
  - Ny. Sri Widiarsih (istri) ;
  - Lia Siti Syafruliana ;
  - Ari Syafriandi ;
  - Siti Halimah ;
- 2) Ny. Tety syafristiani ;
- 3) Sdr. Devi Syafrullah Mintaredja ;
- 4) Ny. Maswanti Sjafrilia ;
- 5) Sdr. Tito Syafrullatif Mintaredja ;
2. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 04 September 2010 tersebut menjadi dasar bagi Penggugat Konvensi untuk melakukan tindakan hukum mewakili para ahli waris tersebut di atas berupa pengajuan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tangerang ;
3. Bahwa akan tetapi faktanya sampai dengan Jawaban ini kami ajukan ke persidangan, Penggugat Konvensi tidak dapat menunjukkan ataupun menyertakan surat Kuasa Substitusi tertanggal 04 September 2010 yang didalilkan Penggugat Konvensi merupakan pelimpahan kuasa dari para ahli waris Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir tersebut di atas kepada Penggugat Konvensi, sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi dimulai dari pengajuan gugatan ini ke Pengadilan sampai dengan proses perkara ini berjalan di persidangan dengan agenda jawaban, adalah tindakan yang tidak berdasarkan hukum karena tidak jelas Penggugat Konvensi mewakili siapa dan bertindak demi kepentingan siapa ;
4. Bahwa dengan tidak dapatnya Penggugat Konvensi menunjukkan ataupun menyertakan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 04 September 2010 yang merupakan syarat mutlak bagi segala tindakan Penggugat Konvensi di Persidangan ini, maka segala tindakan hukum yang Penggugat Konvensi lakukan selama proses perkara ini berjalan di Pengadilan Negeri Tangerang haruslah dinyatakan batal demi hukum ;





Oleh karena itu, sudah sesuai aturan hukum positif yang berlaku bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verkaard (NO) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**A. Eksepsi Daluwarsa Untuk Menuntut (Exceptio Temporis).**

1. Bahwa gugatan/tuntutan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi terhadap Turut Tergugat II Konvensi telah melewati tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 1967 KUH Perdata yang menggugurkan hak Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan ini ;
2. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi adalah ahli waris dari Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir yang memiliki sebidang tanah seluas 3.525 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sawah (sekarang Kelurahan Sawah Baru), Kecamatan Ciputat, Kabupaten Dati II Tangerang (sekarang Kota Tangerang Selatan), Propinsi Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten) berdasarkan alas hak Girik C. 2328/13 D.III yang diperoleh dari jual beli dengan Alm. Ludjuk Sunah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 56/JB/Agr/1076 yang dibuat PPAT/Camat Ciputat tertanggal 14 Januari 1976 ;
3. Bahwa atas tanah yang didalilkan Penggugat Konvensi dalam gugatannya tidak pernah diklaim secara hukum oleh Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir maupun ahli warisnya selama kurang lebih 34 (tiga puluh empat) tahun, hal ini terbukti sejak tahun 1976 tanah tersebut telah disertifikatkan oleh Sdri. Tjandrawati I yang membeli dari Sdr. Ali Dahlan yang merupakan Kuasa dari Sdr. Ludjuk Sunah (AJB No. 2124/Jb/Agr/1975 tanggal 17 November 1975 (atau dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan sebelum Penggugat Konvensi membeli tanah tersebut dari orang yang sama) dan Sertifikat tersebut telah tercatat/terregister di dalam buku tanah di Badan Pertanahan Nasional, dan telah empat kali berpindah tangan sebelum akhirnya dimiliki secara sah oleh Turut Tergugat II, dan hal tersebut membuktikan bahwa selama 34 (tiga puluh empat) tahun tidak pernah

Hal. 19 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012





ada klaim secara hukum dari Penggugat Konvensi yang menghalangi Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Sertifikat ;

4. Bahwa baru pada tanggal 06 Oktober 2010 atau setelah 34 (tiga puluh empat) tahun sejak dalil Penggugat Konvensi yang menyatakan mempunyai hak atas tanah tersebut (berdasarkan dalil jual beli tertanggal 14 Januari 1976), baru Penggugat Konvensi mengajukan gugatan secara perdata melalui Kuasa Hukumnya di Pengadilan Negeri Tangerang perkara a quo) ;

5. Bahwa hal tersebut membuktikan bahwa Alm H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir maupun ahli warisnya (Penggugat Konvensi) sama sekali tidak pernah melakukan upaya hukum selama 34 (tiga puluh empat) tahun guna mempertahankan atau memperoleh haknya atas tanah a quo, hal ini membuat gugatan Penggugat Konvensi tersebut menjadi daluwarsa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yang dengan tegas mengatur sebagai berikut :

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk” ;

6. Bahwa dengan lewatnya waktu Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan terhadap obyek tanah tersebut yaitu selama kurang lebih 34 tahun, maka gugatan Penggugat Konvensi adalah gugatan yang Daluwarsa (*Exceptio Temporis*) ;

B. Eksepsi Mengenai Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Exceptio Obscur Libel*).

1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi tidak jelas atau kabur, yang mana ketidak-jelasan tersebut terlihat dari isi gugatan yang menyebutkan mengenai batas-batas dari tanah sengketa, dimana saat ini dilokasi tanah milik Turut Tergugat II Konvensi, yang didalikan Penggugat Konvensi adalah salah dan tidak benar ;
2. Bahwa tanah Turut Tergugat II Konvensi bukan merupakan bagian dari Girik C. 2328/13 D.III yang pada akhirnya menjadi Sertifikat Hak Guna





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 1268 tahun 1999, melainkan Turut Tergugat II Konvensi membeli dari Sdr. H. Syafei yang membeli dari Tergugat Konvensi, yang mana Tergugat Konvensi membeli dari Sdr. Hansen Sanjaya yang menguasai tanah tersebut dan mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor 431/GS 10047/1995, dan oleh sebab itulah Turut Tergugat II Konvensi menolak batas-batas tanah yang diajukan oleh Penggugat Konvensi karena berbeda dengan batas-batas tanah milik Turut Tergugat II Konvensi dan berbeda dengan batas tanah-tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya ;

3. Bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 yang menegaskan bahwa gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan menjadi tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
4. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi semakin terlihat kabur, di mana di dalam petitum/tuntutannya, Penggugat Konvensi tidak secara jelas dan tegas menyebutkan apa yang diminta Penggugat Konvensi terkait dengan penetapan kepemilikan terhadap obyek tanah sengketa. Hal tersebut seharusnya diminta oleh Penggugat Konvensi dalam petitum gugatannya ;
5. Bahwa akan tetapi Penggugat Konvensi tidak mengajukan pembatalan atas jual beli yang terjadi dan tidak menyinggung pembatalan status kepemilikan Sertifikat yang dimiliki Turut Tergugat II Konvensi sehingga dengan tidak disebutkannya hal tersebut oleh Penggugat Konvensi dalam petitumnya, menyebabkan petitum Penggugat Konvensi menjadi tidak jelas dan akan menimbulkan ketidak-pastian terhadap alas hak atas tanah sengketa apabila gugatan Penggugat Konvensi tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ;
  - f. Bahwa dengan tidak jelasnya batas-batas tanah sengketa yang didalilkan Penggugat Konvensi dalam gugatannya, dan dengan tidak dimintakannya pembatalan atas kepemilikan tanah a quo melalui proses jual beli, maka Gugatan Penggugat Konvensi menjadi tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) ;

C. Eksepsi Mengenai Salah Mencantumkan Nama Turut Tergugat II Konvensi Dalam Gugatan.

Hal. 21 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

#### 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)





1. Bahwa dalam gugatan No. 443/Pdt.G/2010/PN.TNG yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, Penggugat Konvensi telah salah mencantumkan atau menyebutkan nama Turut Tergugat II Konvensi, yang mana Penggugat Konvensi mencantumkan nama Sdri. Natalia Prawirasari selaku Turut Tergugat II Konvensi, sementara nama Turut Tergugat II Konvensi yang benar adalah Natalia Prawitasari, sesuai dengan identitas asli Turut Tergugat II Konvensi dalam Kartu Tanda Penduduk Nomor 3603260212640001, Kabupaten Tangerang ;
  2. Bahwa dengan salahnya Penggugat Konvensi mencantumkan atau menyebutkan nama Turut Tergugat II Konvensi dalam gugatannya, menyebabkan gugatan Penggugat Konvensi salah alamat, karena bukan ditujukan kepada Natalia Prawitasari melainkan kepada Sdri. Natalia Prawirasari selaku Turut Tergugat II Konvensi dalam gugatan ini, sehingga gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- D. Eksepsi Mengenai Surat Kuasa Penggugat Konvensi Selaku Kuasa Substitusi.
1. Bahwa Penggugat Konvensi dalam angka 1 (satu) gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi bertindak selaku ahli waris dari Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir sekaligus selaku kuasa substitusi dari para ahli waris lainnya yang bernama :
    - 1) Alm. Ir. H. Evac Sjafrudin Mintaredja yang telah meninggal dunia dan meninggalkan istri dan anak-anak selaku ahli warisnya yang bernama :
      - Ny. Sri Widiarsih (istri) ;
      - Lia Siti Syafruliana ;
      - Ari Syafriandi ;
      - Siti Halimah ;
    - 2) Ny. Tety syafristiani ;
    - 3) Sdr. Devi Syafrullah Mintaredja ;
    - 4) Ny. Maswanti Sjafrilia ;
    - 5) Sdr. Tito Syafrullatif Mintaredja ;





2. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 04 September 2010 tersebut menjadi dasar bagi Penggugat Konvensi untuk melakukan tindakan hukum mewakili para ahli waris tersebut di atas berupa pengajuan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tangerang ;
3. Bahwa akan tetapi faktanya sampai dengan Jawaban ini kami ajukan ke persidangan, Penggugat Konvensi tidak dapat menunjukkan ataupun menyertakan surat Kuasa Substitusi tertanggal 04 September 2010 yang didalilkan Penggugat Konvensi merupakan pelimpahan kuasa dari para ahli waris Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir tersebut di atas kepada Penggugat Konvensi, sehingga segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi dimulai dari pengajuan gugatan ini ke Pengadilan sampai dengan proses perkara ini berjalan di persidangan dengan agenda Jawaban, adalah tindakan yang tidak berdasarkan hukum karena tidak jelas Penggugat Konvensi mewakili siapa dan bertindak demi kepentingan siapa ;
4. Bahwa dengan tidak dapatnya Penggugat Konvensi menunjukkan ataupun menyertakan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 04 September 2010 yang merupakan syarat mutlak bagi segala tindakan Penggugat Konvensi di Persidangan ini, maka segala tindakan hukum yang Penggugat Konvensi lakukan selama proses perkara ini berjalan di Pengadilan Negeri Tangerang haruslah dinyatakan batal demi hukum ;

Oleh karena itu, sudah sesuai aturan hukum positif yang berlaku bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verkaard* (NO)) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi, di atas mohon dianggap pula sebagai dalil-dalil dalam Rekonvensi ini ;

Latar Belakang Perkara :

2. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi memperoleh tanah sengketa berdasarkan jual beli yang dilakukan dengan Sdri. Toessy Sulistiowaty, yang juga jelas diakui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat

Hal. 23 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Konvensi dalam gugatannya, berdasarkan Akta Pengalihan Hak Nomor 13/1997 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268/1999 sehingga proses jual beli tersebut telah sah menurut hukum, terlebih dengan keluarnya bukti kepemilikan berupa Sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional ;

3. Bahwa Sdri. Toessy Sulistiowaty membeli tanah sengketa dari Sdr. Urip Wirontono berdasarkan Akta Jual Beli No. 544/JB/1984 pada tanggal 24 Februari 1984, dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 140 tahun 1986 ;
4. Bahwa Sdr. Urip Wirontono membeli tanah sengketa dari Sdr. Tjandrawati I berdasarkan Akta Jual Beli tahun 1981 pada tanggal 11 Maret 1981 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 236 tahun 1976 ;
5. Bahwa Sdr. Tjandrawati I membeli tanah sengketa dari Alm. Ludjuk Sunah melalui Sdr. Ali Dahlan berdasarkan Surat Kuasa Menjual tanggal 17 November 1975 dengan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975, yang kemudian didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional sehingga keluarlah alas hak Sertifikat Hak Milik No. 236 tahun 1976 ;
6. Bahwa selama penguasaan tanah oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan penguasaan tanah sebelumnya oleh Sdri. Tjandrawati I sejak tahun 1975, dan oleh Sdr. Urip Wirontono sejak tahun 1981, dan oleh Sdri. Toessy Sulistiowaty sejak tahun 1984, tidak pernah ada tuntutan atas keabsahan kepemilikan tanah tersebut ;
7. Bahwa pada tahun 2010 Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi menerima somasi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mempermasalahkan kepemilikan tanah tersebut, dengan mendalilkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memperoleh tanah tersebut dari warisan orangtuanya yang bernama Alm H.M.S. Mintaredja, SH. Dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir dan mendalilkan mempunyai tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 56/JB/Agr/1076 yang dibuat PPAT/Camat Ciputat tertanggal 14 Januari 1976 dengan alas hak Girik C. 2328/13 D.III yang diperoleh dari jual beli dengan Alm. Ludjuk Sunah ;
8. Bahwa dalam sejarah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268/1999 milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi jelas bahwa transaksi tersebut berasal dari tanah Girik C. 2328/13 D.III milik Alm. Ludjuk Sunah dan diperoleh berdasarkan jual beli dengan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan di depan Lurah dan Camat sebagai PPAT, dan transaksi yang dilakukan tersebut ternyata juga dilakukan kembali tiga bulan sesudahnya, di mana yang menjadi penyimpangan adalah dilakukan di depan Lurah dan Camat yang sama yang tiga bulan sebelumnya menandatangani Akta Jual Beli dengan Sdri Tjandrawati I, yang mana kemudian oleh Negara (dahulu Dijen Agraria) memberikan Sertifikat No. 236/1976 kepada Sdri. Tjandrawati I, dan dengan berjalannya waktu telah berkali-kali terjadi proses balik nama serta penerbitan Sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional tanpa ada halangan/keberatan dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;

9. Bahwa hal tersebut diatas membuktikan bahwa proses jual beli yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 56/JB/Agr/1976 adalah tidak sah dan harus dibatalkan karena dilakukan atau terjadi setelah proses jual beli yang sah dan sempurna tertanggal 17 November 1975 berdasarkan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975 dihadapan Camat sebagai PPAT ;

10. Bahwa dengan dibatalkannya proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka semestinya alas hak berupa Girik C 386 Ps. 13 D III atas nama H.M.S. Mintaredja, SH. juga harus dibatalkan ;

Kerugian Penggugat I Rekonvensi :

11. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengklaim kepemilikan tanah yang secara hukum dimiliki oleh Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat Konvensi melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang jelas-jelas telah merugikan Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat Konvensi baik secara Materiil maupun Immateriil ;

Kerugian Materiil :

Dalam membela serta mempertahankan hak dan kepentingan hukum sebagai akibat diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, yang mengharuskan Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mengeluarkan biaya atas penggunaan jasa profesional Advokat untuk mewakili Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, yang keseluruhannya berjumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Kerugian Immateriil :

Hal. 25 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

**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

Akibat diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membuat rusaknya citra dan reputasi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi, baik dalam hubungan sosial maupun kalangan bisnis, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai secara materi namun sangat wajar dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

12. Bahwa guna menjamin agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menghindar dari kewajiban hukumnya dalam perkara ini, maka Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon agar dilakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi uraikan dan sampaikan kemudian, karenanya Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi mereservir hak-hak untuk mengajukan perincian atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pihak yang sah dan berhak atas tanah seluas 3.525 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Puri Bintaro, Jl. Puri Utama, Bintaro ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975 berikut turunannya antara Sdri. Tjandrawati I dengan Alm. Ludjuk Sunah melalui Ali Dahlan sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 56/JB/Agr/1976 berikut turunannya antara Alm H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir dengan Alm. Ludjuk Sunah batal demi hukum ;
5. Menyatakan Girik C 386 Ps. 13 D III atas nama H.M.S. Mintaredja, SH. batal demi hukum ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar seluruh kerugian Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara Materiil sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) maupun secara Immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi uraikan dan sampaikan kemudian, karenanya Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi mereservir hak-hak untuk mengajukan perincian atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi, di atas mohon dianggap pula sebagai dalil-dalil dalam Rekonvensi ini ;

Latar Belakang Perkara :

2. Bahwa Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi memperoleh tanah sengketa berdasarkan jual beli yang dilakukan dengan PT. Jaya Real Property, Tbk dimana dalam perkara ini berkedudukan sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 850 Tahun 2008 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2527 Tahun 2008 sehingga proses jual beli tersebut telah sah menurut hukum, terlebih dengan keluarnya bukti kepemilikan berupa Sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional ;
3. Bahwa PT. Jaya Real Property, Tbk membeli tanah sengketa dari Sdri. Toessy Sulistiowaty sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Nomor 13 tanggal 09 Januari 1997, dan kemudian didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional sehingga keluarlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1268 Tahun 1999 atas nama PT. Jaya Real Property, Tbk ;
4. Bahwa Sdri. Toessy Sulistiowaty membeli tanah sengketa dari Sdr. Urip Wirontono berdasarkan Akta Jual Beli No. 544/JB/1984 pada tanggal 24 Februari 1984, dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 140 tahun 1986 ;

Hal. 27 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Sdr. Urip Wirontono membeli tanah sengketa dari Sdr. Tjandrawati I berdasarkan Akta Jual Beli tahun 1981 pada tanggal 11 Maret 1981 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 236 tahun 1976 ;
6. Bahwa Sdr. Tjandrawati I membeli tanah sengketa dari Alm. Ludjuk Sunah melalui Sdr. Ali Dahlan berdasarkan Surat Kuasa Menjual tanggal 17 November 1975 dengan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975, yang kemudian didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional sehingga keluarlah alas hak Sertifikat Hak Milik No. 236 tahun 1976 ;
7. Bahwa selama penguasaan tanah oleh Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi dan penguasaan tanah sebelumnya oleh Sdri. Tjandrawati I sejak tahun 1975, dan oleh Sdr. Urip Wirontono sejak tahun 1981, dan oleh Sdri. Toessy Sulistiowaty sejak tahun 1984, dan oleh PT. Jaya Real Property, Tbk, tidak pernah ada tuntutan atas keabsahan kepemilikan tanah tersebut ;
8. Bahwa baru pada tahun 2010 tanpa mengetahui latar belakang permasalahan sebenarnya, Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi menerima panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang guna diperiksa selaku Turut Tergugat I Konvensi dalam perkara kepemilikan tanah ini, dengan mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi memperoleh tanah tersebut dari warisan orangtuanya yang bernama Alm H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir dan mendalilkan mempunyai tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 56/JB/Agr/1076 yang dibuat PPAT/Camat Ciputat tertanggal 14 Januari 1976 dengan alas hak Girik C. 2328/13 D.III yang diperoleh dari jual beli dengan Alm. Ludjuk Sunah ;
9. Bahwa dalam sejarah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2527 Tahun 2008 milik Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi jelas bahwa transaksi tersebut berasal dari tanah Girik C. 2328/13 D.III milik Alm. Ludjuk Sunah dan diperoleh berdasarkan jual beli dengan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975, yang dilakukan di depan Lurah dan Camat sebagai PPAT, dan transaksi yang dilakukan tersebut ternyata juga dilakukan kembali tiga bulan sesudahnya, dimana yang menjadi penyimpangan adalah dilakukan di depan Lurah dan Camat yang sama yang tiga bulan sebelumnya menandatangani Akta Jual Beli dengan Sdri. Tjandrawati I, yang mana kemudian oleh Negara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu Dijen Agraria) memberikan Sertifikat No.236/1976 kepada Sdri. Tjandrawati I, dan dengan berjalannya waktu telah berkali-kali terjadi proses balik nama serta penerbitan Sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional tanpa ada halangan/keberatan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

10. Bahwa hal tersebut di atas membuktikan bahwa proses jual beli yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 56/JB/Agr/1976 adalah tidak sah dan harus dibatalkan karena dilakukan atau terjadi setelah proses jual beli yang sah dan sempurna tertanggal 17 November 1975 berdasarkan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975 dihadapan Camat sebagai PPAT ;

11. Bahwa dengan dibatalkannya proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka semestinya alas hak berupa Girik C 386 Ps. 13 D III atas nama H.M.S. Mintaredja, SH. juga harus dibatalkan ;

Kerugian Penggugat II Rekonvensi :

12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengklaim kepemilikan tanah yang secara hukum dimiliki oleh Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi melalui Gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang jelas-jelas telah merugikan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi, baik secara Materiil maupun Immateriil ;

Kerugian Materiil :

Dalam membela serta mempertahankan hak dan kepentingan hukum sebagai akibat diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang mengharuskan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi mengeluarkan biaya atas penggunaan jasa profesional Advokat untuk mewakili Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi, yang keseluruhannya berjumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Kerugian Immateriil :

Akibat diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membuat rusaknya citra dan reputasi Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi, baik dalam hubungan sosial maupun kalangan bisnis, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai secara materi namun sangat wajar dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini

Hal. 29 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

#### 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)





menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan dalam bentuk materi melainkan dalam bentuk Permohonan Maaf dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi yang dimuat dalam Harian Surat Kabar Kompas dan Bisnis Indonesia, minimal 20 x 20 cm (dua puluh kali dua puluh sentimeter) ;

13. Bahwa guna menjamin agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menghindar dari kewajiban hukumnya dalam perkara ini, maka Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi memohon agar dilakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi uraikan dan sampaikan kemudian, karenanya Penggugat II Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi mereservir hak-hak untuk mengajukan perincian atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat II Rekonvensi sebagai pihak yang sah dan berhak atas tanah dan bangunan yang beralamat di Puri Bintaro PB 12/9, RT.002/ RW.009, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Tangerang ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975 berikut turunannya antara Sdri. Tjandrawati I dengan Alm. Ludjuk Sunah melalui Ali Dahlan sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 56/JB/Agr/1976 berikut turunannya antara Alm H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir dengan Alm. Ludjuk Sunah batal demi hukum ;
5. Menyatakanta Girik C 386 Ps. 13 D III atas nama H.M.S. Mintaredja, SH. BATAL demi hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II juga telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut

:

30





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi, di atas mohon dianggap pula sebagai dalil-dalil dalam Rekonvensi ini ;

## Latar Belakang Perkara :

2. Bahwa Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi memperoleh tanah sengketa berdasarkan jual beli dengan Sdr. H. Syafei yang sebelumnya membeli tanah tersebut dari PT. Jaya Real Property, Tbk (Tergugat Konvensi/Penggugat I Rekonvensi), yang membeli tanah tersebut dari Sdr. Hansen Sanjaya yang menguasai tanah berdasarkan Sertifikat No. 431/GS 10047/1995, yang mana kemudian Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan alas hak berupa Sertifikat No.1677 tahun 2003, sehingga proses jual beli tersebut telah sah menurut hukum, terlebih dengan keluarnya bukti kepemilikan Sertifikat tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional ;
3. Bahwa Sertifikat No. 1677 Tahun 2003 bukan merupakan bagian pemecahan dari Sertifikat No. 1268 Tahun 1999 yang berasal dari Girik C. 2328/13 D.III yang disengketakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;
4. Bahwa selama penguasaan tanah oleh Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi dan penguasaan tanah sebelumnya oleh Sdr. H. Syafei ataupun Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi bahkan Sdr. Hansen Sanjaya, tidak pernah ada tuntutan atas keabsahan kepemilikan tanah tersebut oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;
5. Bahwa baru pada tahun 2010 tanpa mengetahui latar belakang permasalahan sebenarnya, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat Konvensi menerima panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang guna diperiksa selaku Turut Tergugat II Konvensi dalam perkara kepemilikan tanah ini, dengan mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memperoleh tanah tersebut dari warisan orangtuanya yang bernama Alm H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir dan mendalilkan mempunyai tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 56/JB/Agr/1076 yang dibuat PPAT/Camat Ciputat tertanggal 14 Januari 1976 dengan alas hak Girik C. 2328/13 D.III yang diperoleh dari jual beli dengan Alm. Ludjuk Sunah, yang mana jelas-jelas tanah Penggugat III Rekonvensi/

Hal. 31 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

### 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)





Turut Tergugat II Konvensi tidak termasuk dalam bagian Girik C. 2328/13 D.III ;

6. Bahwa hal tersebut di atas membuktikan ketidak-hati-hatian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam Gugatannya mengakibatkan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi harus mengeluarkan biaya untuk persidangan yaitu membayar jasa advokat dan juga rusaknya nama baik Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi di kalangan warga ;
7. Bahwa atas hal tersebut diatas, Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi menyimpulkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah menguasai tanah yang disengketakan oleh Tergugat Rekonvensi sejak tanah tersebut dibeli sehingga sangat beralasan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 56/JB/Agr/1976 dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan guna menghindari tuntutan-tuntutan dikemudian hari oleh pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi yang mana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi diragukan itikat baiknya, mengingat Gugatan ini diajukan setelah 34 (tiga puluh empat) tahun sejak pembelian tanah sengketa ;
8. Bahwa dengan dibatalkannya proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka semestinya alas hak berupa Girik C 386 Ps. 13 D III atas nama H.M.S. Mintaredja, SH. juga harus dibatalkan ;

Kerugian Penggugat II Rekonvensi :

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengklaim kepemilikan tanah yang secara hukum dimiliki oleh Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tangerang jelas-jelas telah merugikan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi, baik secara Materiil maupun Immateriil ;

Kerugian Materiil :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam membela serta mempertahankan hak dan kepentingan hukum sebagai akibat diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang mengharuskan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi mengeluarkan biaya atas penggunaan jasa profesional Advokat untuk mewakili Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi, yang keseluruhannya berjumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

### Kerugian Immateriil :

Akibat diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membuat rusaknya citra dan reputasi Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi, baik dalam hubungan sosial maupun kalangan bisnis, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai secara materi namun sangat wajar dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan dalam bentuk materi melainkan dalam bentuk Permohonan Maaf dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi yang dimuat dalam Harian Surat Kabar Kompas dan Bisnis Indonesia, minimal 20 x 20 cm (dua puluh kali dua puluh sentimeter) ;

9. Bahwa guna menjamin agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menghindar dari kewajiban hukumnya dalam perkara ini, maka Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi memohon agar dilakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang akan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi uraikan dan sampaikan kemudian, karenanya Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi mereservir hak-hak untuk mengajukan perincian atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;

Hal. 33 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi sebagai pihak yang sah dan berhak atas tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Puri Utama PB 33 No. 10 RT.007/RW.09, Perumahan Puri Bintaro, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Tangerang ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 56/JB/Agr/1976 berikut turunannya antara Alm H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir dengan Alm. Ludjuk Sunah batal demi hukum ;
4. Menyatakan Girik C 386 Ps. 13 D III atas nama H.M.S. Mintaredja, SH. batal demi hukum ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar seluruh kerugian Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi baik secara Materiil sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) maupun secara Immateriil berupa Permohonan Maaf yang dimuat di Harian Surat Kabar Kompas dan Bisnis Indonesia, minimal berukuran 20 x 20 cm (dua puluh kali dua puluh sentimeter) ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang akan Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi uraikan dan sampaikan kemudian, karenanya Penggugat III Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi mereservir hak-hak untuk mengajukan perincian atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

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

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 443/Pdt/G/2010/PN.TNG tanggal 20 Juli 2011 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi ;

TENTANG POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pihak yang sah dan berhak atas tanah seluas 3.525 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Puri Bintaro, Jl. Puri Utama, Bintaro ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 2124/JB/Agr/1975 berikut turunannya antara Sdri. Tjandrawati I dengan Alm. Ludjuk Sunah melalui Ali Dahlan sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 56/JB/Agr/1976 berikut turunannya antara Alm H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir dengan Alm. Ludjuk Sunah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menyatakan Girik. C 386 Ps. 13 D III atas nama H.M.S. Mintaredja, SH. tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 1.241.000,- (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan No. 05/PDT/2012/PT.BTN tanggal 20 Februari 2012 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 26 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 April 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 09 April 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 443/Pdt.G/2010/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 April 2012 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat - Para Turut Tergugat/Para Terbanding/ Termohon Kasasi – Para Turut Termohon Kasasi yang pada tanggal 10 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding/

Hal. 35 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012

### 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

Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 24 Mei 2012 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

### A. JUDEX FACTI TELAH MELAMPAUI BATAS WEWENANGNYA DALAM MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO.

Bahwa Judex Facti telah menjatuhkan putusan yang isinya mengabulkan melebihi dari posita maupun petitum gugatan, dan telah melebihi batas wewenangnyanya (*beyond his power of his authority*) sehingga dapat dipersamakan dengan tindakan tidak sah (illegal) dan pelanggaran atas Rule of Law, yaitu antara lain :

1. Pada amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 443/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 20 Juli 2011 poin ke 3, Judex Facti telah memutuskan sebagai berikut :

“Menyatakan Akta Jual Beli No. 2124/JB/AGR/1975 berikut turunannya antara Sdri. Tjandrawati I dengan Alm. Ludjuk Sunah melalui Ali Dahlan sah dan berkekuatan hukum” ;

Bahwa jelas dan nyata-nyata baik Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) dalam gugatan serta Repliknya maupun Termohon Kasasi (dahulu Tergugat/Terbanding) dalam Jawaban serta Dupliknya tidak pernah mengajukan Permohonan sebagaimana tercantum di atas ;

2. Pada amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 443/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 20 Juli 2011 poin ke 4, Judex Facti telah memutuskan sebagai berikut :

“Menyatakan Akta Jual Beli No. 56/JB/AGR/1976 berikut turunannya antara Alm. H.M.S. Mintaredja, SH. dan Almh. Hj. Siti Romlah binti Abdul Kadir dengan Alm. Ludjuk Sunah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum” ;





Bahwa jelas dan nyata-nyata baik Para Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) dalam gugatan serta Replik, maupun Termohon Kasasi (dahulu Tergugat/Terbanding) dalam jawaban serta Dupliknya tidak pernah mengajukan Permohonan sebagaimana tercantum di atas ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, amat sangat patut dan sah menurut hukum putusan Pengadilan Negeri No. 443/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 20 Juli 2011 harus dianggap cacat dan harus dibatalkan, dengan dasar Undang-undang dan Yurisprudensi sebagai berikut :

1. Pasal 178 ayat (3) HIR yang berbunyi :  
“ia tidak diizinkan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat atau memberikan lebih daripada yang digugat” ;
2. Pasal 50 RV yang berbunyi :  
“mereka dilarang memberikan putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau memberikan lebih daripada yang dituntut” ;
3. Yurisprudensi Putusan MA RI No. 372 K/Sip/1970 ;
4. Yurisprudensi Putusan MA RI No. 140 K/Sip/1971 ;
5. Yurisprudensi Putusan MA RI No. 1001 K/Sip/1972 ;
6. Yurisprudensi Putusan MA RI No. 77 K/Sip/1973 ;

**B. JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN DALAM MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO.**

Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam menjatuhkan putusan dengan tidak mempertimbangan nilai otentik dan keaslian dari bukti yang diajukan ;

Pasal 165 HIR berbunyi sebagai berikut :

“Akta Otentik yaitu surat yang dibuat oleh dan di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya” ;

Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi adalah Akta Otentik, namun Para Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan asli dari bukti-bukti tersebut, sementara jelas dan nyata-nyata Para Pemohon Kasasi memiliki asli dari bukti-bukti tersebut dan diperlihatkan di muka persidangan ;

Oleh karenanya sah dan meyakinkan apabila putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 443/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 20 Juli 2011 dibatalkan ;

Hal. 37 dari 36 hal. Put. No. 2109 K/Pdt/2012





Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibenarkan, Judex Facti (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah sengketa melalui jual beli yang dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka jual beli tersebut sah, dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Ny. ZSUZI SJAFRIDA, Cs, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Ny ZSUZI SJAFRIDA, Cs**, para ahli waris dari Alm. H.M.S. MINTAREDJA, SH. tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 30 Mei 2013** oleh **H. Suwardi, SH.,MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Soltoni Mohdally, SH.,MH.** dan **Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Retno Kusri, SH.,MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd./.

H. Soltani Mohdally, S.H.,M.H.

ttd./.

Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH.

Ketua

ttd./.

H. Suwardi, S.H.,M.H.

## Biaya-Biaya :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-
  2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,-
  3. Administrasi Kasasi.....Rp.489.000,-
- J u m l a h                      Rp.500.000,-

## Panitera Pengganti :

ttd./.

Retno Kusri, S.H.,M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.  
NIP : 19610313 1988031 003