



P U T U S A N

Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DODI USMAN, jenis Kelamin laki-laki, tempat / tanggal lahir di Bukit Tinggi / 10 September 1972, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, NIK 2172021009720003, Jalan Kuantan Graha Kuantan Asri Blok e No. 6 RT 007 / RW 001, Kelurahan Melayu Kota Piring, Kecamatan Tanjung Pinang Timur, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dody Fernando, SH., M.H., dan Ronal Regen, S.H. masing-masing Advokat pada kantor Pengacara Dody Fernando, SH., M.H., & Rekan beralamat di Jalan Padat Karya RT 001 RW 012 Kelurahan Peranap, Kecamatan Peranap, Kabupaten Indragiri Hulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 027/SK-PDT/KP/VI/2020, tanggal 24 Juni 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang di bawah no. 267/SK/VII/2020, tanggal 13 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

MELAWAN:

1. **DR. MARC VAN LOO**, Kewarganegaraan Belanda, di Indonesia bertempat Tinggal di Desa Gunung Kijang, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, tepatnya di Lola Resort selanjutnya disebut **Tergugat I**;
2. **NOTARIS H. ABDUL RAHMAN, S.H.**, beralamat di Jalan Basuki Rahmat No 1 A, Kelurahan Tanjung Ayun Sakti, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **ELIAS OLA PERLOLON**, laki-laki, beralamat di Kp. Galang Batang RT 005 RW 003 Desa Gunung Kijang, Kecamatan Gunung Kijang Kabupaten Bintan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Tergugat I dan Turut Tergugat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Cholderia Sitinjak, S.H., M.H. dan Rendy Rinaldi F. Hasibuan, S.H., M.H. berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Juli 2020 untuk Tergugat I (Dr. Marc Paul Josef Van Loo) dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juli 2020 untuk

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat (Elias Ola Perlolon). Kemudian Tergugat I dan Turut Tergugat diwakili oleh kuasanya Agustiawan, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2020 untuk Tergugat I (Dr. Marc Paul Josef Van Loo) dan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 Agustus 2020 untuk Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada tanggal 6 Juli 2020 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I adalah warga Negara Asing bekerwarganegaraan Belanda, yang dahulunya datang Ke Tanjung Pinang pada tahun 1996 datang sebagai turis, yang mana dahulunya antara Penggugat dan Tergugat I ada hubungan kerja;
2. Bahwa Penggugat pada pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Malang Rapat RT 003 RW 001, Desa Malang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik No. 1438 tanggal 4 Oktober 1988, dengan mana batas – batas nya pada saat ini adalah sebagai berikut:
 - Sebelah barat berbatas dengan Jalan;
 - Sebelah Timur Berbatas dengan Bandonu Budiman;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Ibuk Lily;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Bandonu Budiman/Ibuk Lily;Untuk selanjut nya disebut sebagai tanah objek sengketa;
3. Bahwa tanah objek sengketa beserta sertifikat Hak Milik No. 1438 tanggal 4 Oktober 1988 sekarang dikuasai oleh Tergugat I melalui anak buahnya yaitu Turut Tergugat;
4. Bahwa ketika Penggugat membeli tanah objek sengketa menggunakan uang dari Tergugat I, akan tetapi secara hukum tanah tersebut adalah milik dari Penggugat sebagai nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1438 tanggal 4 Oktober 1988, karena pemilik atas sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat hak milik tersebut;
5. Bahwa atas pembelian tanah tersebut Penggugat disuruh menandatangani surat Pernyataan tanggal 10 November 2001 yang dibuat dan *waarmeding*

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

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 Tergugat II, yang isinya pada prinsipnya menyebutkan bahwa “sesungguhnya Penggugat membeli tanah objek sengketa menggunakan uang dari Tergugat I, dan Tergugat I adalah sebagai pemilik atas tanah objek sengketa tersebut” bahwa surat pernyataan tersebut sesungguhnya bertentangan dengan asas nasionalitas yang dianut dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang mana secara tegas pada Pasal 21 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan “hanya warga negara dapat mempunyai hak milik” yang mana pada prinsipnya hanya warga negara Indonesia yang diperbolehkan Memiliki tanah di Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan oleh karena itu jelas Perbuatan Tergugat II Membuatkan surat Pernyataan tanggal 10 November 2001, yang disuruh Penggugat Menandatangani dan di WAARMERKING Oleh Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;

6. Bahwa karena Perbuatan Tergugat II membuatkan Surat Pernyataan tanggal 10 November 2001 yang disuruh tandatangani kepada Penggugat dan di WAARMERKING Oleh Tergugat II, adalah perbuatan melawan hukum maka surat Pernyataan tanggal 10 November 2001 yang di WAARMERKING Oleh Tergugat II, adalah batal demi hukum;
7. Bahwa selain surat Pernyataan Kemudian dibuatkan surat kuasa untuk mengurus dan mengelola, yaitu surat Kuasa No. 36 tanggal 10 Novmeber 2001 yang dibuat oleh Tergugat II, yang mana kuasa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I didepan Tergugat II, atas tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 1438 tanggal 4 Oktober 1988, yang menjadi objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I, dengan maksud berdasarkan surat kuasa tersebut Tergugat I menguasai tanah objek sengketa;
8. Bahwa dalam pasal 1792 KUHPerdata menyebutkan “ pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain, yang menerima nya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, syarat syah perjanjian adalah 1. Sepakat 2. Cakap 3. Hal Tertentu/Objek Perjanjian 4. Kausa yang diperbolehkan/legal, dan kalau dibagi secara spesifik Syarat Objektif adalah 1. Perihal tertentu/Objek perjanjian 2. Kausa yang diperbolehkan, syarat subjektif adalah 1. Sepakat 2. Cakap;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, maka Surat Kuasa No. 36 tanggal 10 Novmeber 2001, yang dibuat oleh Tergugat II tidak berdiri sendiri, yang berhubungan juga pada surat Pernyataan tanggal 10 November 2001,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang di buat oleh Tergugat II, yang disuruh tanda tangani kepada Penggugat, bertujuan untuk melegalkan Tergugat I Memiliki tanah objek sengketa, dan hal tersebut adalah sesuatu yang bertentangan dengan hukum terutama Pasal 21 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;

11. Bahwa perbuatan Tergugat II yang membuat surat Kuasa No. 36 tanggal 10 November 2001, dengan maksud agar Tergugat I bisa menguasai tanah objek sengketa adalah perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 21 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, dan perbuatan tersebut haruslah dikatakan perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa Surat Kuasa No. 36 tanggal 10 November 2001, yang dibuat oleh Tergugat II, yang mana kuasa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I, telah melanggar Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat Objektif tentang Klausula yang diperbolehkan/legal, maka oleh karena itu Surat Kuasa No. 36 tanggal 10 November 2001 yang dibuat oleh Tergugat II adalah batal demi hukum;
13. Bahwa tanah objek sengketa beserta sertifikat Hak Milik No. 1438 tanggal 4 Oktober 1988, sampai saat Gugatan ini didaftarkan masih dikuasai oleh Tergugat I, dengan memerintahkan turut Tergugat menguasai dan mengamankan tanah objek sengketa. Turut Tergugat adalah anak buah dari Tergugat I, hal tersebut dengan dibuktikan adanya surat pengaduan dari Tergugat I, melalui Turut Tergugat tanggal 12 Agustus 2019, kepada Kepala Desa Malang Rapat terkait adanya permasalahan tanah sepadan, dan dalam surat tersebut juga menjelaskan pemilih tanah objek sengketa tersebut disebutkan Tergugat I;
14. Bahwa Tindakan Tergugat I Dengan cara Menggunakan Turut Tergugat menguasai tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, dan tindakan Turut Tergugat mengurus dan mengamankan tanah objek sengketa atas perintah Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, yang mana perbuatan tersebut bertentangan dengan Pasal 21 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang menyebutkan “ hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik “;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Pinang untuk memanggil para pihak, dan kami mohon untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

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

2. Menyatakan Surat Kuasa No.36 tanggal 10 November 2001, antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dibuat oleh Tergugat II adalah bertentangan dengan hukum dan Batal Demi Hukum;
3. menyatakan surat Pernyataan Penggugat tanggal 10 November 2001, yang dibuat oleh Tergugat II yang disuruh tandatngani kepada Penggugat adalah bertentangan dengan hukum, dan batal demi hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Malang Rapat RT 003 RW 001, Desa Malang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik No. 1438 tanggal 4 Oktober 1988, dengan mana batas – batas nya pada saat ini adalah sebagai berikut:

- Sebelah barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur Berbatas dengan Bando Budiman
- Sebelah Utara berbatas dengan Ibuk Lily
- Sebelah Selatan berbatas dengan Bando Budiman/Ibuk Lily

Adalah syah milik Penggugat;

5. Menghukum Tergugat I, dan Turut Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 1438 tanggal 4 Oktober 1988, kepada Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat Membayar Biaya Perkara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil dengan sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eduart M.P Sihalo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjungpinang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

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)



DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat seharusnya dilayangkan ke alamat Tergugat di Singapura

Bahwa sesuai dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 1 halaman 2 Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tergugat I adalah warga Negara asing berwarganegaraan Belanda dan datang ke Tanjungpinang pada tahun 1996 sebagai Turis, dari dalil tersebut Tergugat I tidak memiliki tempat tinggal atau berdomisili tetap di kota Tanjungpinang, oleh karena itu seharusnya gugatan Penggugat diajukan dan disampaikan berdasarkan domisili tetap Tergugat I yaitu di Singapura bukan pada alamat sebagaimana dalam gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat telah tidak mencantumkan alamat dan domisili Tergugat I yang sebenarnya, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat bertentangan dengan hukum

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, namun Penggugat tidak menguraikan secara rinci dan jelas perbuatan-perbuatan apa atau perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I ?, dan yang lebih ironis lagi Penggugat tidak menyebutkan dalam dalil gugatannya baik dalam posita maupun petitum gugatannya besarnya kerugian yang telah dialami oleh Penggugat, sedangkan unsur kerugian dalam gugatan perbuatan melawan hukum merupakan *unsur mutlak* yang harus dicantumkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tercantum dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan telah tidak mencantumi unsur kerugian dalam gugatan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I

Penggugat sendiri telah mendalilkan dalam surat gugatannya pada poin 4 halaman 2 yang secara tegas menyatakan bahwa Penggugat membeli tanah obyek sengketa menggunakan uang dari Tergugat I bukan uang Penggugat yang mana dapat dibuktikan pada tanggal 10 November 2001 Penggugat telah menghibahkan obyek perkara tersebut sebagaimana Surat Kuasa menghibahkan Nomor 35 tanggal 10 November 2001 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 34 tanggal 10 November 2001, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan H.

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Abdul Rahman, SH Notaris Tanjungpinang, oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I, dengan demikian gugatan Penggugat setidaknya-ditidaknya ditolak atau tidak dapat diterima;

4. Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libels*)

Bahwa Penggugat mendalihkan dalam gugatannya pada poin 2 halaman 2 yang menerangkan bahwa Penggugat adalah selaku pemilik dari obyek sengketa seluas 20.000 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1438, dengan batas-batas sempadan sebagai berikut:

- Sebelah barat berbatas dengan jalan;
- Sebelah Timur berbatas dengan Bandono Budiman;
- Sebelah barat berbatas dengan Ibuk Lily;
- Sebelah barat berbatas dengan Bandono Budiman / Ibuk Lily;.

Dari batas-batas sempadan yang dalihkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya ternyata **tidak sama** dengan batas-batas sempadan yang tercantum dalam sertifikat hak milik dimaksud, oleh karena Penggugat telah tidak mencantumkan secara jelas batas-batas sempadan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1438 tanggal 04 Oktober 1988, dengan Penggugat telah tidak mencantumkan batas-batas sempadannya maka dengan sendirinya gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscure Libels*), oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak jelas dan kabur maka dengan sendirinya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh alasan dalam Eksepsi dianggap sudah diulang kembali atau termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam dalil jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I tetap menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan memperkuat dalil jawaban Tergugat I;
3. Bahwa persil tanah yang dalihkan oleh Penggugat ternyata Penggugat telah tidak mampu menguraikan secara rinci terhadap persil tanah tersebut dibeli dari siapa, kapan dibelinya? Dan proses jual belinya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana? Tidak tergambar dengan jelas dan nyata hal ini dikarenakan Penggugat bukanlah selaku pemiliknya hanya sebagai orang kepercayaan dari Tergugat I yang tidak lain Penggugat sama sekali tidak pernah mengeluarkan uang untuk membeli obyek sengketa dimaksud,



jadi atas dasar apa Penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Tanjungpinang?;

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 5, 6, 7 dan poin 8 pada halaman 3, dengan alasan:
 - Bahwa sebelum transaksi jual beli persil tanah sebagai obyek sengketa, dimana Tergugat I dengan Penggugat telah membuat kesepakatan bahwa dalam sertifikat tercantum nama Penggugat akan tetapi setelah itu Penggugat hanya sebagai pihak yang dipinjam namanya mengingat Tergugat I adalah warga Negara asing;
 - Selanjutnya Penggugat membuat surat kuasa menjual kepada Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan H. Abdul Rahman, SH Notaris Tanjungpinang yang diikuti dengan surat kuasa menghibahkan dari Penggugat kepada Tergugat I yang juga dibuat oleh dan dihadapan H. Abdul Rahman, SH Notaris Tanjungpinang;
 - Hal ini dilakukan oleh Penggugat karena Penggugat menyadari bahwa obyek sengketa bukanlah milik Penggugat sebenarnya akan tetapi pemilik sebenarnya adalah Tergugat I sedangkan Penggugat hanya dipakai namanya saja, oleh karena itu tidak benar bilamana Penggugat disuruh untuk menandatangani surat-surat tersebut;
 - Tergugat I tidak akan mau membeli obyek sengketa bilamana Penggugat yang sejak awal memang tidak ada keinginan untuk menguasainya, akan tetapi belakangan baru ketahuan bahwa Penggugat ada keinginan untuk memiliki obyek perkara dimaksud;
5. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 9, 10, 11, 12, 13 halaman 4 dan poin 14 halaman 5, dengan alasan:
 - Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata, secara tegas telah mengatur tentang syarat-syarat sah nya perjanjian, melihat ketentuan tersebut di atas bila dihubungkan dengan surat pernyataan tanggal 10 November 2001 maka terhadap apa yang telah disepakati oleh Tergugat I dengan Penggugat telah sesuai menurut ketentuan Pasal tersebut di atas sehingga tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk mempermasalahkan hal tersebut karena Penggugat bukanlah masih dibawah umur akan tetapi Penggugat sudah cakap untuk melakukan perbuatan melawan hukum yaitu membuat surat pernyataan dimaksud;
 - Begitu juga terhadap Surat Kuasa Nomor 36 tanggal 10 November 2001 telah memenuhi apa yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata , sehingga apabila Penggugat dikemudian hari merasa tidak

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



puas baik surat pernyataan maupun surat kuasa yang telah dibuatnya hal ini menandakan bahwa Penggugat hanya mencari-mencari alasan yang tidak berdasar yang pada kenyataannya Penggugat menyadari bahwa obyek yang diperkarakan tersebut benar-benar bukan milik dari Penggugat;

- Mengenai obyek sengketa yang dikuasai Tergugat I baik secara fisik maupun secara dokumen/surat-surat tanahnya yang pada saat ini tetap dalam penguasaan dari Tergugat I karena obyek sengketa memang benar-benar milik dari Tergugat I sedangkan Turut Tergugat hanya diamanahkan oleh Tergugat I untuk merawat, menjaga dan mengamankan gangguan-gangguan dari pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab;
- Penguasaan obyek sengketa baik secara fisik maupun secara dokumen/surat-surat tanah tidak dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum karena obyek perkara dibeli oleh Tergugat I dengan uangnya sendiri sedangkan Penggugat hanya dipinjam namanya mengingat Tergugat I warga asing pada saat transaksi jual beli tanah perkara tersebut dilakukan;

DALAM REKONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Kompensi dari Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi dianggap telah diulang kembali dan merupakan bagian satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil jawaban TergugatI didalam pokok perkara ini;
2. Bahwa benar Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi dengan Tergugat I Rekonpensi /Penggugat I Kompensi ada memiliki sebidang tanah seluas 20.000 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1438/Kijang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Kepulauan Riau tanggal 04 Oktober 1988, dengan batas-batas sempadan:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Imam Sudrajat dan Tanah Robin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah M. Isa;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Aspal;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Pantai;
3. Bahwa Persil tanah sebagaimana yang diuraikan pada poin 2 tersebut di atas diperoleh dari jual beli, namun mengingat Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi adalah warga Negara asing maka jual beli



tersebut menggunakan nama Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk memudahkan proses jual beli tanah sengketa dimaksud;

4. Bahwa untuk menjaga dan menghindari dari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi atas obyek Terperkara dan untuk melindungi diri Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi, maka dibuatlah surat kuasa menjual Nomor 34 dan surat kuasa menghibahkan Nomor 35 dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi kepada Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi masing-masing tertanggal 10 November 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan H. Abdul Rahman, SH Notaris Tanjungpinang dan oleh karena itu kedua akta tersebut di atas adalah sah dan mengikat;
5. Bahwa apa yang telah diperkirakan dari Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi atas obyek perkara ternyata benar adanya keinginan dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk menguasai obyek perkara secara melawan hukum, hal ini terbukti adanya gugatan yang telah dilayangkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi kepada Penggugat I Rekonpensi / Tergugat Konpensi atas obyek terperkarasebagaimana tertuang dalam gugatannya nomor: 45/Pdt.G/2020/PN.Tpg;
6. Bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang berkeinginan menguasai obyek perkara yang nyata-nyata milik dari Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
7. Bahwa dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut di atas telah mengganggu ketenangan dan ketentraman dari Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, oleh karena itu Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi berhak untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi baik secara materiil maupun moril;
8. Bahwa adapun kerugian materiil dan moril yang dialami oleh Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah sebagai berikut:
 - Kerugian materiil
Berupa biaya konsultasi dan Advokat yang harus dibayar oleh Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mengingat Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah warga Negara asing yang tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memahami sistem hukum di Indonesia adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- Kerugian moril

Tercemarnya nama baik dan beban psikologis Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dalam pergaulan dimasyarakat Singapura mengingat Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah seorang dosen di Singapura yang apabila dinilai dengan mata uang rupiah adalah senilai Rp 2.000.000.000,- (Dua miliar rupiah)

Seluruh kerugian materiil dan moril adalah sebesar Rp2.100.000.000,00 (Dua miliar seratus juta rupiah) atau menurut penilaian yang wajar dan patut menurut pertimbangan dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dalil-dalil jawaban dari Tergugat I untuk seluruhnya;
3. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mentaati dan mematuhi putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang dalam perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat I / Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum surat kuasa menjual Nomor 34 dan surat kuasa menghibahkan Nomor 35 dari Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi kepada Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi masing-masing tertanggal 10 November 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan H. Abdul Rahman, SH Notaris Tanjungpinang adalah sah dan mengikat;

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi;
4. Memerintahkan dan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil dan moril kepada Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi berupa:
 - Kerugian materiil
Berupa biaya konsultasi dan Advokat yang harus dibayar oleh Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mengingat Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah warga Negara asing yang tidak memahami sistem hukum di Indonesia adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Kerugian moril
Tercemarnya nama baik dan beban psysikologis Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dalam pergaulan dimasyarakat Singapura mengingat Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah seorang dosen di Singapura yang apabila dinilai dengan mata uang rupiah adalah senilai Rp2.000.000.000,00 (Dua miliar rupiah).
Seluruh kerugian materiil dan moril adalah sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah) atau menurut penilaian yang wajar dan patut menurut pertimbangan dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.
3. Memerintahkan dan menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi untuk mentaati putusan hukum ini;

DALAM REKONPENSI DAN KONPENSI

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua / majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscure libels*);

Bahwa Penggugat mendalihkan dalam gugatannya pada poin 2 halaman 2 yang menerangkan bahwa Penggugat adalah selaku pemilik dari obyek



sengketa seluas 20.000 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1438, dengan batas-batas sempadan sebagai berikut:

- Sebelah barat berbatas dengan jalan;
- Sebelah Timur berbatas dengan Bandono Budiman;
- Sebelah barat berbatas dengan Ibuk Lily;
- Sebelah barat berbatas dengan Bandono Budiman / Ibuk Lily.

Dari batas-batas sempadan yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya ternyata **tidak sama** dengan batas-batas sempadan yang tercantum dalam sertifikat hak milik dimaksud, oleh karena Penggugat telah tidak mencantumkan secara jelas batas-batas sempadan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1438 tanggal 04 Oktober 1988, dengan Penggugat telah tidak mencantumkan batas-batas sempadannya maka dengan sendirinya gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscure Libels*), oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak jelas dan kabur maka dengan sendirinya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*)

Bahwa Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Tanjungpinang mengikutsertakan Turut Tergugat sebagai salah satu pihak adalah salah alamat, karena secara hukum Turut Tergugat dalam pembelian obyek perkara tidak ikut dilibatkan baik dari Penggugat maupun dari Tergugat I, oleh karena itu gugatan Penggugat salah alamat ditujukan kepada Turut Tergugat (*error in persona*, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat bertentangan dengan hukum

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, namun Penggugat tidak menguraikan secara rinci dan jelas perbuatan-perbuatan apa atau perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I ?, dan yang lebih ironis lagi Penggugat tidak menyebutkan dalam dalil gugatannya baik dalam posita maupun petitum gugatannya besarnya kerugian yang telah dialami oleh Penggugat, sedangkan unsur kerugian dalam gugatan perbuatan melawan hukum merupakan **unsur mutlak** yang harus dicantumkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tercantum dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan telah tidak mencantumi unsur kerugian dalam gugatan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



4. Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I

Penggugat sendiri telah mendalilkan dalam surat gugatannya pada poin 4 halaman 2 yang secara tegas menyatakan bahwa Penggugat membeli tanah obyek sengketa menggunakan uang dari Tergugat I bukan uang Penggugat yang mana dapat dibuktikan pada tanggal 10 November 2001 Penggugat telah menghibahkan obyek perkara tersebut sebagaimana Surat Kuasa menghibahkan Nomor 35 tanggal 10 November 2001 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 34 tanggal 10 November 2001, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan H. Abdul Rahman, SH Notaris Tanjungpinang, oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I, dengan demikian gugatan Penggugat setidaknya ditolak atau tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh alasan dalam Eksepsi dianggap sudah diulang kembali atau termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam dalil jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat tetap menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan memperkuat dalil jawaban Turut Tergugat;
3. Bahwa persil tanah yang dalilkan oleh Penggugat ternyata Penggugat telah tidak mampu menguraikan secara rinci terhadap persil tanah tersebut dibeli dari siapa?, kapan dibelinya? Dan proses jual belinya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana? Tidak tergambar dengan jelas dan nyata hal ini dikarenakan Penggugat bukanlah selaku pemiliknya hanya sebagai orang kepercayaan dari Tergugat I yang tidak lain Penggugat sama sekali tidak pernah mengeluarkan uang untuk membeli obyek sengketa dimaksud, jadi atas dasar apa Penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Tanjungpinang?
4. Bahwa Turut Tergugat hanya sekedar diberi amanah oleh Tergugat I, untuk mengawasi, merawat dan menjaga obyek perkara dari orang-orang yang ingin menguasai secara melawan hukum atas obyek perkara tersebut, sehingga tidak dapat amanah yang diberikan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat tersebut di atas dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat terkesan mengada-ada bahkan terkesan



spekulatif belaka yang tujuannya tidak lain dan tidak bukan untuk memperoleh imbalan jasa dari Tergugat I;

5. Bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Negeri Tanjungpinang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum maka harus ditolak;

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas Turut Tergugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dalil-dalil jawaban dari Turut Tergugat untuk seluruhnya;
3. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mentaati dan mematuhi putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang dalam perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah menyampaikan Replik, dan atas Replik itu Tergugat I dan Turut Tergugat telah menanggapi dalam Duplik yang untuk selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1438 Tahun 1988 atas nama Dodi Usman, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP), an. Dodi Usman dengan NIK 217202100972003, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Asli Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan kepada PT. Naga One Resort, Nomor: 65/200-5-21,01/III/2020, Tanggal 5 Maret 2020, Perihal:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan akan dilaksanakan Pengukuran Pengembalian Batas, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020, yang diterbitkan oleh kepala Bapenda Kabupaten Bintan, tanggal 20 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Asli Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah - PBB KAH BINTAN, tanggal 28 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat dari Elias Ola Purlolon kepada Kepala Desa Malang Rapat, tanggal 12 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat dari Kepala Desa Malang Rapat kepada Pimpinan Resort Naga One, Nomor: 005/DMR/465, tanggal 12 Agustus 2019, perihal: undangan klarifikasi, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Kuasa Mengurus, Nomor 36, tanggal 10 November 2001, dihadapan Haji Abdul Rahman (Notaris), selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan saksi-saksi dan seorang ahli di persidangan sebagai berikut:

1. **Saksi: Muhammad Sukri**, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Turut Tergugat sejak tahun 2019;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;
 - Bahwa obyek sengketa terletak di di RT 003 RW.001, Desa Malang Rapat, Kec. Gunung Kijang, Kab. Bintan;
 - Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat obyek sengketa an. Dodi Usman;
 - Bahwa Saksi bertempat tinggal di resort bos Saksi bernama Budiman Bandono / Lily sejak akhir tahun 2016 di sebelah selatan obyek sengketa;
 - Bahwa batas-batas obyek sengketa, sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara, menurut Penggugat berbatasan dengan tanah Lily;
 - b. Sebelah Selatan, berbatasan dengan Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One);
 - c. Sebelah Timur, berbatasan dengan pagar beton yang berbatasan dengan Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One);
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Malang Rapat, beraspal;
 - Bahwa hubungan Budiman Bandono dan Lily adalah *partners* kerja;

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

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)



- Bahwa ketika Saksi hendak mengurus sertifikat untuk tanah bos saya tersebut yang di sebelah obyek sengketa lalu Ketua RT di obyek sengketa mengatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Dodi Usman;
 - Bahwa obyek sengketa adalah lahan berisi semak belukar dan tidak ada bangunan luasnya kira-kira 2 (dua) hektar;
 - Bahwa Saksi pernah menerima surat dari Kantor Pertanahan sebagaimana bukti P-3 lalu Saksi melihat petugas Kantor Pertanahan melakukan pengukuran pengembalian batas tanah Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One). Saksi melihat sertifikat obyek sengketa atas nama Dodi Usman;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat orang menguasai obyek sengketa semenjak Saksi bertempat tinggal di sebelah obyek sengketa kira-kira akhir tahun 2016;
 - Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah Lily di sebelah utara obyek sengketa dan sertifikat tanah Budiman Bandono / Lily di sebelah selatan obyek sengketa;
 - Bahwa tanah Bandono / Lily di sebelah selatan obyek sengketa dibelinya dari Yanti, yang sampai sekarang belum bersertifikat;
 - Bahwa tanah Lily di sebelah utara obyek sengketa dibelinya dari Mustakim;
 - Bahwa Saksi pernah dipanggil oleh pihak Desa Malang Rapat untuk mengklarifikasi perselisihan perbatasan antara obyek sengketa yang telah bersertifikat an. Dodi Usman dengan tanah Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One). Di Kantor Desa tersebut, obyek sengketa an. Dodi Usman diwakili oleh Turut Tergugat sedangkan tanah Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One) diwakili oleh Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengenal Surat Kuasa Mengurus (bukti P-8);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Dodi Usman memperoleh obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai peralihan hak atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Dodi Usman;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan Penggugat dengan Tergugat I;
 - Bahwa Budiman Bandono adalah WNI dan PT. Naga One bukan perusahaan asing;
2. **Saksi: Ardiansyah**, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat kira-kira 1 (satu) bulan yang lalu karena Penggugat datang ke tanah Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bos Saksi adalah Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One). Tugas Saksi adalah mengurus kebersihan;
- Bahwa obyek sengketa terletak di di RT 003 RW.001, Desa Malang Rapat, Kec. Gunung Kijang, Kab. Bintan;
- Bahwa obyek sengketa adalah lahan berisi semak belukar dan tidak ada bangunan luasnya kira-kira 2 (dua) hektar;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa, sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara, menurut Penggugat berbatasan dengan tanah Lily;
 - b. Sebelah Selatan, berbatasan dengan Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One);
 - c. Sebelah Timur, berbatasan dengan pagar beton yang berbatasan dengan Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One);
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Malang Rapat, beraspal;
- Bahwa Saksi mendengar dari obrolan orang-orang di sekitar obyek sengketa bahwa obyek sengketa adalah milik Dodi Usman;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di resort bos Saksi bernama Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One) sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang yang terletak di sebelah selatan obyek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah melihat pihak Loola Resort yang diwakili oleh Turut Tergugat mengklaim bahwa obyek sengketa adalah milik Lola Resort dengan membawa pihak Kantor Pertanahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perselisihan perbatasan obyek sengketa dengan pihak Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Dodi Usman dan Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One) memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan keluarga antara Budiman Bandono dengan Lily;
- Bahwa Saksi mengenal Muhammad Sukri;
- Bahwa sebelum bekerja pada Budiman Bandono / Lily, Saksi tidak mengetahui obyek sengketa;
- Bahwa Saksi mengenal Turut Tergugat ketika Turut Tergugat bersama petugas Kantor Pertanahan datang ke tanah PT. Naga One di sebelah obyek sengketa tahun 2019 namun Saksi tidak mengetahui tujuan mereka;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat yang menjadi alas hak obyek sengketa atau tanah Budiman bandono / Lily (PT. Naga One);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui rencana Dodi Usman atas obyek sengketa digunakan;

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan seorang ahli di persidangan sebagai berikut:

Dr. Firdaus, S.H., M.H., (ahli), di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu atau lebih pihak mengikatkan diri kepada satu atau lebih pihak lain;
- Bahwa asas merupakan pijakan dari norma. Asas dalam hukum berkontrak yang dikenal ada beberapa jenis:
 1. Asas konsensualitas (asas kesepakatan);
 2. Asas *pacta sunt servanda*, perjanjian menjadi undang-undang bagi para pihak yang dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUPerdata yang menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
 3. Asas etikad baik, dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;
 4. Asas kepribadian, perjanjian hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian, Pasal 1340 KUHPerdata berbunyi: bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, juga dilihat Pasal 1315 KUHPerdata menegaskan: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri;
- Bahwa akibat hukum suatu perjanjian dibuat dengan bertentangan dengan hukum yang diatur oleh negara dalam bentuk undang-undang maka perjanjian tersebut harus batal demi hukum;
- Bahwa pengertian Hukum Perjanjian, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;
- Bahwa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah:
 1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu dan;
 4. Suatu sebab (*causa*) yang halal;
- Bahwa kekuatan mengikat suatu perjanjian, Jika suatu perjanjian dibuat oleh para pihak dan telah memenuhi syarat sah perjanjian, dan dengan adanya konsensus dari para pihak, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana Layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

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)



bukan saja kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati;

- Bahwa akibat hukum jika sebuah perjanjian dibuat dengan bertentangan dengan hukum yang diatur oleh negara dalam bentuk undang - undang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi (dalam hal ini *causa* halal atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan). maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, jika kausa didalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Bagaimana akibat hukum terhadap produk turunan dari perjanjian yang telah melanggar syarat objektif sebuah perjanjian tentang kluasa yang halal;
- Bahwa dikarenakan perjanjian pokok atau perjanjian dasarnya bertentangan dengan hukum khususnya klausa yang halal, maka semua produk turunannya juga ikut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Terkait prestasi yang telah ada dilakukan maka juga dianggap tidak pernah ada dikarenakan prestasi yang berdasarkan pada perjanjian yang bertentangan dengan hukum, yang mana perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada;
- Bahwa perbedaan akta autentik, dan akta ditawar tangan adalah Akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara: "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat." Akta autentik juga disebut sebagai suatu bukti sempurna, sebagaimana diatur pada Pasal 1870 KUHPerdara menentukan bahwa akta otentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau mereka yang mendapat hak dari orang-orang itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara seorang pejabat umum;
- Bahwa perjanjian yang dibuat para pihak kemudian di waarmeking oleh seorang Notaris adalah sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan:

1. Legalisasi adalah mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 2. Waarmeking membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 3. Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak dan dilakukan legalisasi atau *waarmeking* termasuk perjanjian bawah tangan;
- Bahwa surat kuasa adalah sebagaimana pasal 1792 KUHPerdara, adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan;
 - Bahwa perjanjian pinjam nama atau perjanjian *nominee*, yang dibuat antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia sepengetahuan Saksi tidak ada norma hukum yang mengatur tentang pinjam nama. Mungkin saja dalam praktek ada pinjam nama orang Indonesia oleh orang asing untuk kepentingan hak milik atas tanah di Indonesia. Ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan, Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Merujuk syarat sah perjanjian 1320 KUHPerdara juncto ketentuan pasal 21 ayat (3) UUPA bahwa warga negara asing tidak boleh memiliki hak milik atas tanah, maka perjanjian pinjam nama untuk kepentingan kepemilikan tanah batal demi hukum;
 - Bahwa jika perjanjian tersebut (surat Kuasa Jual, Surat Kuasa Menguasai, Surat Kuasa Hibah) bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka batal demi hukum. Sebagaimana diatur Pasal 26 ayat (2) UUPA; "setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan- perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali,

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

Disclaimer

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



dan proses batal nya sebuah sertifikat hak milik tidak serta merta, melainkan harus melalui putusan pengadilan;

- Bahwa salah satu syarat objektif sahnya suatu perjanjian adalah adanya sebab (*causa*) yang halal. Maksud *causa* yang halal adalah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Apabila “*causa* yang halal” dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum yang artinya dianggap perjanjian tersebut tidak pernah terjadi;
- Bahwa norma hukum telah memberikan ketentuan syarat untuk memperoleh hak milik yaitu Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara *clear* (jelas) menyatakan hanya warganegara Indonesia (WNI) dapat mempunyai hak milik atas tanah (asas nasionalitas di bidang pertanahan. Jika suatu perjanjian pura-pura yaitu perjanjian seolah-olah yang mempunyai tanah adalah WNI padahal sebenarnya warganegara asing (WNA), konsekuensi hukumnya, perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Menimbang, untuk menguatkan dalil bantahannya maka Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut:

1. a. Fotokopi (scan) *Identity Card*, No. S2711742B, an. Marc paul Josef Van Loo, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-1a;
b. Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Elias Ola Parlolon, NIK: 21101041710740003, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-1b;
2. Asli Surat Kuasa Menjual, tanggal 10 November 2001 No. 34 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Asli Surat Kuasa Menghibahkan, tanggal 10 November 2001 No. 35 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-3;
4. Asli Surat Kuasa Mengurus, tanggal 10 November 2001 No. 36 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-4);
5. Fotokopi Surat Pernyataan bersama tanggal 10 November 2001, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Calon Penerima Hak, tertanggal 10 November 2001, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-6
7. Fotokopi *Statement* Tanjungpinang, 12 Jan 2012, yang ditandatangani oleh Dodi Usman dan Surat Pernyataan 12 Januari 2012, selanjutnya disebut dengan tanda bukti TI&TT-7;
8. Fotokopi Surat Kuasa, tanggal 9 Agustus 2019, yang ditandatangani oleh Marc Paul Josef Van Loo (pemberi kuasa) dan Elias Ola Parlolon (penerima kuasa), selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-8;
9. Fotokopi Surat kepada Kepala Desa Malang Rapat dari Elias Ola Parlolon tanggal 12 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-9;
10. Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak, Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) pada tahun 2019, NOP: 21.01.010.004.004-0038.0, letak obyek sengketa: Kampung Teluk Dalam Malang Rapat Gunung Kijang Kabupaten Bintan seluas 20.000 m2 atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-10;
11. Asli Tanda Bukti Pembayaran tanggal 13 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-11;
12. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-12;
13. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-13;
14. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2016, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-14;
15. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2015, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-15;
16. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-16;
17. Asli Tanda Surat Pemberitahuan pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-17;

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



18. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2013, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-18;
19. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2012, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-19;
20. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2011, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-20;
21. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2010, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-21;
22. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2009, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-22;
23. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2008, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-23;
24. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2007, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-24;
25. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2006, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-25;
26. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2005, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-26;
27. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak 2004, atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI& TT-27;
28. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak tahun 2003 atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-28;
29. Asli Tanda Bukti Pembayaran masa pajak tahun 2002 atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-29;
30. Asli Tanda Bukti Pembayaran Masa pajak tahun 2001 atas nama Herry Yulinus, selanjutnya diberi tanda bukti TI&TT-30;
31. Fotokopi Surat dari Pemerintah Kabupaten Bintan, Kecamatan Gunung Kijang Desa Malang rapat tanggal 12 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TI-&TT31;

Menimbang, untuk menguatkan dalil bantahannya maka Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi: Trizno Tarmoezi, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:
 - Bahwa benar Tergugat I adalah anggota PHRI (Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia) Bintan;
 - Bahwa Tergugat I berdomisili di Singapura;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat I mempunyai tempat tinggal di Indonesia termasuk di Tanjungpinang atau di Bintan;
- Bahwa Tergugat I mempunyai Hotel Loola Resort di Bintan;
- Bahwa Hotel Loola Resort di Bintan adalah anggota PHRI Bintan;
- Bahwa Tergugat I menceritakan *via whatsapp* atau telepon kepada Saksi bahwa sering meminta saran dengan saya, pejabat-pejabat daerah, kedutaan Indonesia di Singapura, Kepala Kejaksaan Tinggi Tanjungpinang.
- Bahwa Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa awalnya Penggugat adalah sopir (*driver*) dari Tergugat I kemudian Penggugat bekerja kepada Tergugat I. Tergugat I memberikan fasilitas-fasilitas kepada Pengugat termasuk perumahan bagi Penggugat dan keluarga tahun 2012;
- Bahwa Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa Tergugat I telah mengupayakan berdamai dengan Penggugat namun tidak berhasil;
- Bahwa Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa Penggugat tidak mengeluarkan uang atau tidak dirugikan dalam pembelian tanah termasuk mengurus surat-suratnya;
- Bahwa mulai Tergugat I curhat *via whatsapp* atau telepon kepada Saksi sejak Bulan Agustus 2020 mengenai masalah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sejak 3 (tiga) tahun yang lalu, saksi pernah bertemu dengan Tergugat I tahun 2017 di Tanjungpinang. Pada waktu itu Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa ia adalah warganegara Belanda dan sekali-sekali menggunakan bahasa Belanda;
- Bahwa Tergugat I adalah warganegara Belanda karena saya melihat fotokopi passport yang dikirim kepada Saksi pada Bulan Agustus 2020. Pada tahun 2017;
- Bahwa Hotel Loola Resort terletak dekat Hotel Resident di dekat pantai Trikora di Desa Galang Batang di Bintan. Sedangkan Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa obyek sengketa terletak di Desa Malang Rapat;
- Bahwa Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa obyek sengketa seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi atau 2 (dua) hektar dibeli oleh Tergugat I dari Hamka (telah meninggal dunia) namun mengatasnamakan (pinjam nama) Penggugat. Tergugat I mengatasnamakan Penggugat karena Tergugat I mengetahui bahwa ia sebagai WNA tidak dapat memiliki tanah dan Penggugat adalah orang kepercayaan Tergugat yang merupakan salah satu direktur perusahaan milik Tergugat I pada waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan jual beli obyek sengketa tersebut dari Hamka;

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa obyek sengketa adalah perluasan bisnis Hotel Loola Resort;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas obyek sengketa;
 - Bahwa Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa obyek sengketa adalah tanah kosong yang dikuasai oleh Tergugat I;
 - Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa Tergugat I akan melakukan pengembangan usaha Hotel Loola Resort di obyek sengketa setelah pandemi covid;
 - Bahwa saksi tidak kenal Hamka atau ahli warisnya;
2. Saksi: Jaya Putra memberikan keterangan di bawah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat;
 - Bahwa Saksi adalah seorang sopir yang bekerja pada Loola Resort milik Tergugat I di Desa Galang Batang sejak tahun 2007;
 - Bahwa Saksi pernah bertemu Tergugat I tahun 2007;
 - Bahwa sekarang, Saksi adalah kepala transportasi penjemputan tamu pada Loola Resort;
 - Bahwa saksi kenal Penggugat sebelum tahun 2007 karena sama-sama berasal dari Sumatera Barat;
 - Bahwa terlebih dahulu Penggugat bekerja di Loola Resort daripada Saksi. Penggugat yang mengajak Saksi bekerja di Loola Resort. Waktu itu Penggugat adalah direkturnya;
 - Bahwa Saksi pernah ke obyek sengketa terletak di Desa Malang Rapat yang luasnya kira-kira 2 (dua) hektar berupa semak namun saksi tidak mengetahui batas-batasnya;
 - Bahwa Penggugat telah mengundurkan diri di Loola Resort sekarang namun Saksi tidak mengetahui alasannya;
 - Bahwa Saksi membenarkan tandatangannya pada *Statement* (bukti TI&TT-7), yang merupakan pernyataan dari Penggugat;
 - Bahwa melihat ketika Penggugat menandatangani pada *Statement* (bukti TI&TT-7) tersebut. Sebelum Saksi tandatangani, isi surat tersebut diterangkan oleh Turut Tergugat;
 - Bahwa Saksi pernah mendengar dari orang-orang bahwa obyek sengketa bersengketa juga dengan PT. Naga One;
 - Bahwa Tergugat I adalah warganegara Belanda yang Saksi lihat dari passport tahun 2008;

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



- Bahwa Penggugat mengatakan kepada Saksi bahwa Tergugat I menggunakan nama Penggugat untuk membeli tanah seluas 2 (dua) hektar yaitu obyek sengketa. Saksi tidak mengetahui kompensasi Tergugat I kepada Penggugat karena Tergugat I menggunakan namanya untuk membeli tanah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan siding pemeriksaan setempat (PS) di lokasi obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 19 November 2020;

Menimbang, bahwa para pihak telah menyampaikan kesimpulan masing-masing sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 26 November 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSİ

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat atas gugatan Penggugat, di samping mengajukan jawaban atas pokok perkara, telah pula mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan atas pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat harusnya dilayangkan ke Singapura oleh karena tempat kedudukan Tergugat I di Singapura karena domisili Tergugat I tetap adalah di Singapura. Tergugat I adalah warga negara asing (Belanda) yang datang ke Tanjungpinang tahun 1996 sebagai turis;
2. Gugatan Penggugat bertentangan dengan hukum karena Penggugat tidak menguraikan secara rinci dan jelas perbuatan-perbuatan apa atau perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I, tidak menyebutkan kerugian yang dialami Penggugat;
3. Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I karena Penggugat membeli tanah obyek sengketa menggunakan uang Tergugat I bukan uang Penggugat;

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



4. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) karena batas-batas sempadan yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya ternyata tidak sama dengan batas-batas sempadan yang tercantum dalam sertifikat hak milik Nomor 1438, tanggal 4 Oktober 1988;
5. Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) karena secara hukum Turut Tergugat tidak ikut dilibatkan oleh Penggugat maupun Tergugat I dalam pembelian obyek sengketa;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi angka 1 (satu) sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat surat gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan kepada tempat tinggal yaitu di Desa Gunung Kijang, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, Kepulauan Riau, tepatnya di Lola Ressort, tidak bertentangan dengan Pasal 118 ayat (1) HIR (Herzien Inlands Reglement). Lagipula panggilan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri yang telah diresponi oleh Tergugat dengan mengirimkan Kuasa Hukumnya dan Kuasa Hukum tersebut ternyata telah hadir di persidangan dan mengikuti proses persidangan. Dengan demikian surat gugatan yang diajukan ke tempat tinggal Tergugat I sebagaimana perkara *a quo* tidak bertentangan dengan hukum sehingga eksepsi angka 1 (satu) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi angka 2 (dua) sebagaimana tersebut di atas. Majelis Hakim berpendapat surat gugatan Penggugat telah menguraikan secara rinci dan jelas perbuatan-perbuatan apa atau perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Para Tergugat. Perbuatan-perbuatan yang dilakukan para pihak sebagaimana dalam surat gugatan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki obyek sengketa;
- Bahwa Penggugat disuruh menandatangani surat Pernyataan tanggal 10 November 2001 yang dibuat dan *waarmerking* oleh Tergugat II, yang isinya pada prinsipnya menyebutkan bahwa “sesungguhnya Penggugat membeli tanah objek sengketa menggunakan uang dari Tergugat I, dan Tergugat I adalah sebagai pemilik atas tanah objek sengketa tersebut” bahwa surat pernyataan tersebut sesungguhnya bertentangan dengan asas nasionalitas sebagaimana Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan “hanya warga negara dapat mempunyai hak milik” maka perbuatan-perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan Tergugat II membuatkan Surat Pernyataan tanggal 10 November 2001 yang disuruh tandatangani kepada Penggugat dan di WAARMERKING oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa tindakan Turut Tergugat menguasai, mengurus dan mengamankan obyek sengketa atas perintah Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum; Menimbang, bahwa dalam petitum surat gugatan perkara *a quo*, Penggugat mohon pembatalan Surat Kuasa No. 36 tanggal 10 November 2001 dan Surat Pernyataan tanggal 10 Nopember 2001. Penggugat tidak menyebutkan secara eksplisit (jelas atau tegas) kerugian yang dialami Penggugat namun hal tersebut tidak menyebabkan surat gugatan menjadi bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka eksepsi angka 2 (dua) harus ditolak;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi angka 3 (tiga) sebagaimana tersebut di atas. Majelis Hakim berpendapat untuk menentukan apakah ada persengketaan atau hubungan hukum antara Penggugat dan para pihak yang telah ditariknya sebagai pihak dalam perkara ini hal tersebut telah memasuki pembuktian pokok perkara karena Hakim tidak dapat mengetahui hubungan hukum atau persengketaan antara para pihak tersebut sebelum Hakim menginventarisir alat-alat bukti dari para pihak di persidangan. Penggugat sebagai subyek hukum yang cakap bertindak dapat mengajukan gugatan terhadap siapapun atau pihak-pihak lainnya termasuk Tergugat I jika ia merasa kepentingannya dilanggar. Mengenai apakah benar tidaknya kepentingan Penggugat dilanggar sudah merupakan pembuktian dalam pokok perkara. Dengan demikian Penggugat mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I sehingga alasan eksepsi angka 3 (tiga) harus ditolak;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi angka 4 (empat) sebagaimana tersebut di atas. Majelis Hakim berpendapat batas-batas obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya ternyata tidak sama dengan batas-batas obyek sengketa yang tercantum dalam sertifikat hak milik Nomor 1438, tanggal 4 Oktober 1988 tidak menyebabkan surat gugatan kabur (*obscur libel*). Lagipula telah dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*) yang lokasi dan batas-batas obyek sengketa telah jelas sebagaimana tercantum secara lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini. Dengan demikian alasan eksepsi angka 4 (empat) harus ditolak;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Menimbang, bahwa alasan eksepsi angka 5 (lima) sebagaimana tersebut di atas. Majelis Hakim berpendapat apakah Turut Tergugat dilibatkan atau tidak dilibatkan oleh Penggugat maupun Tergugat I dalam pembelian obyek sengketa sudah merupakan pembuktian dalam pokok perkara. Lagipula Penggugat berhak menarik Tergugat I sebagai pihak, mengenai apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) atau tidak sudah merupakan pembuktian dalam pokok perkara. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 938/K/SIP/1971, tanggal 9 Oktober 1972 yang memberikan keleluasaan/kebebasan kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak yang akan digugat dalam suatu perkara. Dengan demikian alasan eksepsi angka 5 (lima) harus ditolak);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka eksepsi Para Tergugat harus ditolak;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi gugatan Penggugat pada pokoknya, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah (obyek sengketa) sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1438, tanggal 4 Oktober 1988, yang dibeli dengan menggunakan uang Tergugat I (warganegara asing / Belanda);
- Bahwa Penggugat disuruh menandatangani surat Pernyataan tanggal 10 November 2001 yang dibuat dan *waarmerking* oleh Tergugat II, yang isinya pada prinsipnya menyebutkan bahwa “sesungguhnya Penggugat membeli tanah objek sengketa menggunakan uang dari Tergugat I, dan Tergugat I adalah sebagai pemilik atas tanah objek sengketa tersebut” bahwa surat pernyataan tersebut sesungguhnya bertentangan dengan asas nasionalitas sebagaimana Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan “hanya warga negara dapat mempunyai hak milik” maka perbuatan perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum.;
- Perbuatan Tergugat II membuatkan dan me-*waarmerking* Surat Pernyataan tanggal 10 November 2001 dan membuatkan Surat Kuasa Nomor 36 tanggal 10 Nopember 2001 dengan maksud Tergugat I menguasai obyek sengketa dalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tindakan Turut Tergugat menguasai, mengurus dan mengamankan obyek sengketa atas perintah Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum; Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat menyangkal dengan menyatakan pada pokoknya, sebagai berikut:
- Bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat I sedangkan Penggugat (orang kepercayaan Tergugat I) hanya memakai nama saja karena Tergugat I adalah warga negara asing (WNA). Penggugat tidak pernah mengeluarkan uang untuk membeli obyek sengketa;
- Bahwa karena Tergugat I adalah pemilik obyek sengketa, Penggugat membuat surat kuasa, Nomor 36 dan Surat pernyataan masing-masing tanggal 10 nopember 2001 kepada Tergugat I dihadapan Tergugat II
- Bahwa Tergugat I yang menguasai obyek sengketa sedangkan Turut Tergugat diamanahkan oleh Tergugat I untuk merawat, menjaga dan mengamankan gangguan-gangguan dari pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Muhammad Sukri dan Ardiansyah dan sorang ahli yaitu Dr. Firdaus, S.H., M.H.,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa TI&TT-1 sampai dengan TI&TT-31 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Jaya Putra dan Trizno Tarmoezi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat (*descente*) dihubungkan dengan SHM (bukti P-1) dan keterangan Saksi Muhammad Sukri diperoleh fakta hukum bahwa obyek sengketa yang terletak di Jalan Malang Rapat RT. 003 RW 001, Desa Malang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1438 tanggal 4 Oktober 1988, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Sebelah Utara, menurut Penggugat berbatasan dengan tanah Lily sedangkan menurut Tergugat I dan Turut Tergugat berbatasan dengan tanah Imam Sudrajat dan Robin;
- Sebelah Selatan, menurut Penggugat berbatasan dengan Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One) sedangkan menurut Tergugat I dan Turut Tergugat berbatasan dengan M. Isa;

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Bahwa Penggugat menunjukkan batas fisik obyek sengketa sebelah Selatan pada waktu pemeriksaan setempat sebagaimana Berita Acara Sidang namun Tergugat I dan Turut Tergugat menyatakan sebelah selatan obyek sengketa lebih panjang kira-kira 3 (tiga) ke arah selatan dari batas yang ditunjuk Penggugat. Majelis Hakim berpendapat bahwa karena obyek sengketa telah bersertifikat sebagaimana SHM (bukti P-1) maka apakah obyek sengketa sebagaimana yang ditunjuk oleh Penggugat atau obyek sengketa sebelah selatan lebih panjang kira-kira 3 (tiga) meter ke arah selatan maka para pihak dapat melakukan pengembalian batas tanah (obyek sengketa) sebagaimana sertifikat obyek sengketa (bukti P-1) kepada Kantor Pertanahan setempat. Dengan demikian perselisihan atau permasalahan batas fisik obyek sengketa *harus dikesampingkan*;

- Sebelah Timur, Menurut Penggugat obyek sengketa dibatasi pagar beton yang dibuat oleh PT Naga One kira-kira bulan Agustus 2019, yang berbatasan dengan Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One). Menurut Tergugat I dan Turut Tergugat obyek sengketa lebih panjang kira-kira 25 (dua puluh lima) meter ke arah timur atau ke arah pantai yang dihitung dari pagar beton tersebut, yang berbatasan dengan pantai;

Majelis Hakim berpendapat bahwa karena secara hukum Penggugat yang berhak menunjukkan obyek sengketa yang digugatnya dalam suatu perkara dan ternyata obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Penggugat. lebih kecil / sempit dari yang ditunjukkan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat maka Tergugat I dan Turut Tergugat yang menyatakan obyek sengketa lebih panjang kira-kira 25 (dua puluh lima) meter ke arah timur atau ke arah pantai dan berbatasan dengan pantai dengan mendasarkan pada SHM Nomor 1438/Kijang, maka perbedaan batas tersebut haruslah dikesampingkan;

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Malang Rapat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal yang dihubungkan dengan SHM Nomor 1438/Kijang (bukti P-1), KTP an. Dodi Usman (bukti P-2), SPPT-PBB tahun 2020 (bukti P-4), Tanda Terima (Bukti P-5), Surat Kuasa Mengurus (bukti P-8), bukti TI&TT-1 sampai bukti bukti TI&TT-6, bukti TI&TT-10 sampai dengan bukti TI-TT-30 dihubungkan dengan keterangan saksi Trizno Tarmoezi maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa **pada tanggal 10 Nopember 2001**, Penggugat membeli sebidang tanah (obyek sengketa) dari Herry Julinus sebagaimana Sertifikat Hak Milik



(SHM) No. 1438/Kijang, tanggal 4 Oktober 1988, yang dibeli dengan menggunakan uang Tergugat I (warganegara asing / Belanda), {vide: 1. SHM (bukti P-1), 2. Surat Kuasa Menjual (bukti TI&TT-2), 3. Surat Kuasa Menghibahkan / bukti TI&TT-3), 4. Surat Kuasa Mengurus (bukti P-8 / bukti TI&TT-4)}

- Bahwa **pada tanggal 10 Nopember 2001**, Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk **menjual** baik sebagian atau seluruhnya sebidang tanah (obyek sengketa) sebagaimana Sertifikat No. 1438, tanggal 4 Oktober 1988 {vide: Surat Kuasa Menjual / bukti TI&TT-2});
- Bahwa **pada tanggal 10 Nopember 2001**, Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk **menghibahkan** baik sebagian atau seluruhnya sebidang tanah (obyek sengketa) sebagaimana Sertifikat No. 1438, tanggal 4 Oktober 1988 {vide: Surat Kuasa Menghibahkan / bukti TI&TT-3});
- Bahwa **pada tanggal 10 Nopember 2001**, Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk **mengurus** baik sebagian atau seluruhnya sebidang tanah (obyek sengketa) sebagaimana Sertifikat No. 1438, tanggal 4 Oktober 1988 {vide: Surat Kuasa Mengurus (bukti P-8 / bukti TI&TT-4)}
- Bahwa Turut Tergugat menguasai, mengurus dan mengamankan obyek sengketa atas perintah Tergugat I;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai siapakah pemilik obyek sengketa yang sebenarnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat bahwa Penggugat membeli sebidang tanah (obyek sengketa) dari Herry Julinus sebagaimana Sertifikat No. 1438, tanggal 4 Oktober 1988, yang dibeli dengan menggunakan uang Tergugat I (warganegara asing / Belanda);

Menimbang, bahwa pengakuan Tergugat I dan Turut terugat bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat I sedangkan Penggugat (orang kepercayaan Tergugat I) hanya memakai nama saja karena Tergugat I adalah warga negara asing (WNA). Penggugat tidak pernah mengeluarkan uang untuk membeli obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan SHM (bukti P-1), Surat Kuasa Menjual (bukti TI&TT-2), Surat Kuasa Menghibahkan / bukti TI&TT-3), Surat Kuasa Mengurus (bukti P-8 / bukti TI&TT-4) menyatakan bahwa pada tanggal yang sama yaitu pada tanggal 10 Nopember 2001, Penggugat membeli sebidang tanah (obyek sengketa) dari Herry Julinus sebagaimana SHM No. 1438/Kijang, tanggal 4 Oktober 1988 dengan Akta Jual Beli Nomor 333/III/41/AR/2001/ tanggal 10 Nopember 2001, Penggugat memberikan 3 (tiga) Surat Kuasa



kepada Tergugat I masing-masing untuk **menjual, menghibahkan** dan **mengurus** baik sebagian atau seluruhnya sebidang tanah (obyek sengketa);

Menimbang, bahwa Saksi Jaya Putra menerangkan bahwa Penggugat mengatakan kepada Saksi bahwa Tergugat I menggunakan nama Penggugat untuk membeli tanah seluas 2 (dua) hektar yaitu obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Saksi Trizno Tarmoezi (saksi Tergugat I dan Turut Tergugat) mengatakan bahwa Tergugat I mengatakan kepada Saksi bahwa obyek sengketa seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi atau 2 (dua) hektar dibeli oleh Tergugat I dari Hamka (telah meninggal dunia) namun mengatasnamakan (pinjam nama) Penggugat. Tergugat I mengatasnamakan Penggugat karena Tergugat I mengetahui bahwa ia sebagai WNA tidak dapat memiliki tanah dan Penggugat adalah orang kepercayaan Tergugat I yang merupakan salah satu direktur perusahaan milik Tergugat I pada waktu itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas bahwa Tergugat I (WNA) meminjam nama (*nominee*) atau menggunakan kedok membeli obyek sengketa sebagaimana SHM No. 1438/Kijang, tanggal 4 Oktober 1988 atas nama Penggugat (WNI) dengan Akta Jual Beli Nomor 333/III/41/AR/2001/ tanggal 10 Nopember 2001 sehingga secara yuridis formal jual beli antar WNI tersebut tidak menyalahi peraturan. Namun di samping itu ternyata telah dibuatkan pula suatu perjanjian antara Tergugat I dan Penggugat dengan cara pemberian kuasa **menjual, menghibahkan** dan **mengurus**. Kuasa (yang menjadi kuasa mutlak) dari Penggugat untuk menjual, menghibahkan dan mengurus adalah memberikan kewenangan pada Tergugat I untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap obyek sengketa tersebut sebagaimana layaknya pemilik atas tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan: "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut Kembali";



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II tersebut di atas adalah merupakan perbuatan yang secara tidak langsung telah memindahkan hak milik dari WNI kepada WNA yang bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan pendapat ahli (Dr. Firdaus, S.H., M.H.) yang diajukan Penggugat bahwa salah satu syarat objektif sahnya suatu perjanjian adalah adanya sebab (*causa*) yang halal. Maksud *causa* yang halal adalah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Apabila "*causa* yang halal" dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum yang artinya dianggap perjanjian tersebut tidak pernah terjadi. Norma hukum telah memberikan ketentuan syarat untuk memperoleh hak milik yaitu Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara *clear* (jelas) menyatakan hanya warganegara Indonesia (WNI) dapat mempunyai hak milik atas tanah. Jika suatu perjanjian pura-pura yaitu perjanjian seolah-olah yang mempunyai tanah adalah WNI padahal sebenarnya warganegara asing (WNA), konsekuensi hukumnya, perjanjian tersebut *batal demi hukum*. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan setiap jual beli yang dimaksudkan untuk tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah **batal demi hukum** dan tanahnya **jatuh kepada negara (bukan kepada para pihak)**;

Menimbang, bahwa Surat dari Kantor Pertanahan (bukti P-3), Surat dari Elias Ola Purlolon (bukti P-6) dan Surat Dari Kepala Desa Malang Rapat (bukti P-7). Surat Kuasa (bukti TTI&TT-8), Surat kepada Kepala Desa Malang Rapat ((bukti TTI&TT-9), dan Surat dari Kepala Desa Malang Rapat kepada Pimpinan Resort Naga One (bukti TI/TT-31) tidak ada hubungannya dengan pokok sengketa perkara a quo maka Surat dari Kantor Pertanahan (bukti P-3), Surat dari Elias Ola Purlolon (bukti P-6) dan Surat Dari Kepala Desa Malang Rapat (bukti P-7), Surat Kuasa (bukti TTI&TT-8), Surat kepada Kepala Desa Malang Rapat ((bukti TTI&TT-9), dan Surat dari Kepala Desa Malang Rapat kepada Pimpinan Resort Naga One (bukti TI/TT-31) harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa perselisihan perbatasan antara obyek sengketa dengan tanah Budiman Bandono / Lily (PT. Naga One) tidak ada hubungannya dengan pokok perkara ini lagi pula Budiman Bandono atau Lily atau PT. Naga

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



One tidak sebagai pihak dalam perkara ini sehingga perselisihan tersebut harus dikesampingkan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dari pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai **petitum No. 1 (nomor satu)** yaitu apakah gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya atau sebagaian, maka hal tersebut akan dipertimbangkan terakhir yaitu setelah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya / selanjutnya;

Menimbang bahwa telah diperoleh fakta hukum di persidangan bahwa tindakan Tergugat I (WNA) meminjam nama (*nominee*) atau menggunakan kedok membeli obyek sengketa sebagaimana SHM No. 1438/Kijang, tanggal 4 Oktober 1988 atas nama Penggugat (Dodi Usman/WNI) lalu Penggugat memberikan kuasa **menjual, menghibahkan** dan **mengurus** Tergugat I di hadapan Tergugat II. Atas perintah Tergugat I lalu Turut Tergugat menguasai, mengurus dan mengamankan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa hal tersebut dapat pula dilihat dengan jelas dari adanya kesamaan waktu terjadinya pembelian berikut dibuatnya surat kuasa menjual, menghibahkan, dan mengurus atas obyek tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 1438/Kijang tersebut, yaitu tanggal 10 November 2001;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, sesuai ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan bahwa setiap jual beli yang dimaksudkan untuk tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah **batal demi hukum**;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga sependapat dengan pendapat ahli (Dr. Firdaus, S.H., M.H.) yang diajukan Penggugat bahwa salah satu syarat objektif sahnya suatu perjanjian adalah adanya sebab (*causa*) yang halal. Maksud *causa* yang halal adalah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Jika tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian surat-surat yang berhubungan dengan jual beli obyek sengketa antara Herry Julinus yaitu Akta Jual Beli Nomor 333/III/41/AR/2001/ tanggal 10 Nopember 2001 termasuk surat-surat turunannya atau yang berpijak pada Akta Jual Beli tersebut yaitu surat-surat

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa, yang seolah-olah Herry Julinus menjual obyek sengketa kepada Penggugat yang merupakan penyeludupan hukum namun secara tidak langsung memindahkan hak milik kepada Tergugat I (WNA) yang bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah batal demi hukum. Surat-surat yang batal demi hukum tersebut, antara lain:

- a. Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Herry Julinus sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 333/III/41/AR/2001/ tanggal 10 Nopember 2001
- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1438 Tahun 1988 atas nama Dodi Usman, (bukti P-1);
- c. Surat Kuasa Menjual, tanggal 10 November 2001 No. 34 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang, (bukti TI&TT-2);
- d. Surat Kuasa Menghibahkan, tanggal 10 November 2001 No. 35 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang, (TI&TT-3);
- e. Surat Kuasa Mengurus, tanggal 10 November 2001 No. 36 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang, (bukti P-8 / bukti TI&TT-4);
- f. Surat Pernyataan Bersama tanggal 10 November 2001 (bukti TI&TT-5);
- g. Surat Pernyataan Calon Penerima Hak, tertanggal 10 November 2001, (tanda bukti TI&TT-6)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) tersebut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas pula, telah dapat disimpulkan pula bahwa perbuatan para pihak (Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat) telah melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan demikian Perbuatan para pihak (Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat) adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);

Menimbang, bahwa Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagaimana telah disebutkan di atas, juga menyatakan bahwa setiap jual beli yang dimaksudkan untuk tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal demi hukum dan **tanahnya jatuh kepada negara** (bukan kepada para pihak), dan dengan demikian petitum angka 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) harus ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa jual beli tanah antara Herry Julinus dengan Penggugat sebagaimana Akta Jual

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor 333/III/41/AR/2001/ tanggal 10 Nopember 2001 adalah batal demi hukum maka perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Herry Julius dianggap tidak pernah ada atau dianggap tidak pernah terjadi termasuk turunan dari perbuatan-perbuatan atau perjanjian tersebut atau perbuatan-perbuatan atau perjanjian yang berpijak pada Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa untuk merealisasikan asas nasionalitas dalam hukum pertanahan Indonesia sebagaimana diatur Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sekaligus sebagai konsekwensi yuridis dari ketentuan Pasal 26 ayat (2) tersebut, maka untuk dapat dilaksanakannya putusan tersebut Majelis Hakim perlu menambah amar putusan dalam perkara ini, yaitu menyatakan bahwa:

- a. Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Herry Julinus sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 333/III/41/AR/2001/ tanggal 10 Nopember 2001
- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1438 Tahun 1988 atas nama Dodi Usman, (bukti P-1)
- c. Surat Kuasa Menjual, tanggal 10 November 2001 No. 34 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang, (bukti TI&TT-2)
- d. Surat Kuasa Menghibahkan, tanggal 10 November 2001 No. 35 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang (TI&TT-3)
- e. Surat Kuasa Mengurus, tanggal 10 November 2001 No. 36 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang (bukti P-8 / bukti TI&TT-4)
- f. Surat Pernyataan Bersama tanggal 10 November 2001 (bukti TI&TT-5)
- g. Surat Pernyataan Calon Penerima Hak (Penggugat), tertanggal 10 November 2001 (tanda bukti TI&TT-6)

yang sekaligus termasuk sebagaimana di dalam petitem angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) dari gugatan Penggugat di atas, dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa demikian juga perlu dinyatakan sebagai tambahan amar bahwa tanah yang semula milik Herry Julinus sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1438/Kijang, pembukuan tanggal 4 Oktober 1988, yang ditandatangani oleh Razali Hunzie (Kepala Kantor) dan Drs. Nazirwan Hamid (Kepala Seksi Pendaftaran Tanah) seluas 20000 (dua puluh ribu) meter persegi, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Iman Sudrajat, Tanah Robin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan dari Malang Rapat ke Jalan Dalam (jalan raya);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Isa;

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

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)



- Sebelah Timur: -

yang sekarang terletak di Jalan Malang Rapat RT. 003 RW 001, Desa Malang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan (yang di dalamnya termasuk obyek sengketa dalam perkara ini) menjadi tanah Negara (tanah milik Pemerintah Republik Indonesia cq. Pemerintah Daerah Provinsi Kepulauan Riau cq. Pemerintah Daerah Kabupaten Bintan);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* pihak Negara atau dalam hal ini Pemerintah Republik Indonesia cq. Pemerintah Daerah Provinsi Kepulauan Riau cq. Pemerintah Daerah Kabupaten Bintan yang telah dinyatakan berhak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1438/Kijang tersebut tidak termasuk sebagai pihak, maka perlu ditambahkan amar dalam putusan ini, yaitu memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpinang agar memberitahukan putusan ini kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Pemerintah Daerah Provinsi Kepulauan Riau cq. Pemerintah Daerah Kabupaten Bintan;

Menimbang, bahwa oleh karena secara formal petitum-petitum gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, namun seluruh pihak dalam perkara *a quo* termasuk Penggugat sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) maka seluruh pihak dalam perkara *quo* secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini. Dengan demikian petitum angka 7 (tujuh) dikabulkan, sepanjang Penggugat juga ikut dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan sendirinya petitum No. 1 (nomor satu) yang memohon gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, secara formal hanya dapat dikabulkan untuk sebagian, dan menolak untuk materi gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Dalam Rekonpensi / Tergugat I Dalam Kompensi;

Menimbang, bahwa hal-hal yang dipertimbangkan dalam eksepsi dan dalam kompensi dianggap pula sebagai pertimbangan dalam rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat Dalam Rekonpensi / Tergugat I Dalam Kompensi pada pokoknya bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat Dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Kompensi yang berkeinginan menguasai obyek sengketa milik Penggugat Dalam Rekonpensi / Tergugat I Dalam Kompensi adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangan di atas, perbuatan para pihak (Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat) bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan dengan demikian perbuatan seluruh pihak dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonpensi ternyata tidak terlepas dari pokok perkara yang telah dipertimbangkan pada uraian sebelumnya (Dalam Konvensi) dan Majelis Hakim telah berkesimpulan sebagaimana tersebut di atas, maka sudah menjadi konsekuensi logis bahwa seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena petitum-petitum gugatan Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi dan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat I dalam Konpensi dikabulkan sebagian dan seluruh pihak dalam perkara *a quo* telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) maka seluruh pihak dalam perkara *quo* harus dihukum untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Pendapat Berbeda (*Dissenting Opinion*)

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas yang merupakan pendapat Majelis Hakim yang dijadikan dasar untuk penjatuhan putusan ini, terdapat perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dari Hakim Anggota II atas nama Risbarita Simarankir, S.H. sebagai berikut:

Dalam Konpensi

Dalam Eksepsi

- Bahwa sebelum menyatakan bahwa Penggugat telah dapat atau tidak membuktikan dalil gugatannya maka Hakim Anggota II akan mempertimbangkan terlebih dulu mengenai formalitas gugatan apakah gugatan Penggugat telah lengkap dan cermat, demikian dengan subjek hukumnya atau tidak dalam kaitannya dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan atau menyuruh Penggugat untuk menandatangani Surat Kuasa Nomor 36 tahun 2001 dan Surat Pernyataan tertanggal 10 Nopember 2001;

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengapa Hakim Anggota II perlu meninjau atau menelaah hal tersebut terlebih dahulu karena supaya putusan Pengadilan itu dapat dilaksanakan dengan benar, final dan tuntas agar di kemudian hari tidak menimbulkan masalah yang baru;
- Bahwa dalam suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas tentang duduknya persoalan dengan kata lain dasar gugatan (*fundamentum petendi* atau *posita*) harus dikemukakan dengan jelas yaitu memuat alasan-alasan berdasarkan hukum (Ny Retno Wulan Sutanto, SH/ Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek hal 23);
- Bahwa menurut Prof. Abdulkadir Muhammad, SH mengemukakan 3 (tiga) hal yang penting dan perlu diperhatikan dalam memuat surat gugatan yakni:
 1. Keterangan lengkap mengenai pihak-pihak yang berperkara yaitu nama, umur, alamat, pekerjaan, agama atau *identity of the parties*;
 2. Dasar gugatan atau *fundamentum petendi* yang memuat uraian tentang kejadian atau peristiwa dan uraian tentang hukum, yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan;
 3. Tuntutan yang dimohonkan Penggugat agar diputuskan oleh hakim atau *petitum*;
- Bahwa terhadap objek sengketa dalam perkara ini berdasarkan pemeriksaan lapangan yang dilaksanakan pada tanggal 19 Nopember 2020 didapatkan keadaan-keadaan sebagai berikut:

Menurut Penggugat bahwa tanah perkara benar seluas 20.000 (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Malang Rapat;

Sebelah Timur berbatas dengan Bando Budiman;

Sebelah Utara berbatas dengan Ibu Lily

Sebelah Selatan berbatas dengan Bando Budiman/Ibu Lily;
- Bahwa dalam hasil pemeriksaan lapangan terhadap tanah perkara menurut Tergugat I dan Turut Tergugat bahwa luas tanah perkara adalah seluas 20.000 Meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Malang Rapat;

Sebelah Timur berbatas dengan Pantai;

Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Imam dan Tanah Robin

Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah M. Isa
- Bahwa dalam formulasi gugatannya maka Penggugat telah mengajukan para pihak sebagai berikut: Penggugat dan Tergugat I dan Turut Tergugat;

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

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)



- Bahwa terhadap penempatan atau formulasi para pihak tersebut di atas maka Hakim Anggota II berdasarkan hasil pemeriksaan setempat memperoleh fakta hukum sebagai berikut:
 - Bahwa luas objek tanah perkara baik Penggugat maupun Tergugat I dan Turut Tergugat telah sepakat bahwa luas tanah perkara adalah sejumlah 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) namun terhadap batas batas tanah perkara terdapat perbedaan versi antara Penggugat dan Tergugat I dan Turut Tergugat khususnya terhadap perbedaan batas yang terdapat di sebelah Timur dalam hal ini versi Penggugat menyatakan bahwa batas di sebelah Timur adalah berbatas dengan tanah Bandonu, sedangkan menurut Tergugat I melalui juru bicaranya Turut Tergugat menyatakan bahwa batas di sebelah Timur adalah berbatas dengan garis pantai;
 - Bahwa setelah Majelis melakukan pemeriksaan di lokasi objek perkara maka didapati adanya fakta pagar beton yang dibuat oleh pihak Nagaone yang berbatas langsung dengan bagian Timur tanah perkara (menurut versi Penggugat) namun menurut versi Tergugat I dan Turut Tergugat bahwa sebelah Timur tersebut berbatasan dengan garis pantai;
- Bahwa sekalipun ada perbedaan batas sebelah Timur antara Penggugat dan Tergugat I dan Turut Tergugat namun dalam hal ini Hakim Anggota II mencermati dengan melihat kepada hasil pemeriksaan lapangan bahwa benar ada pihak lain yang telah mendirikan tembok pagar yang berbatas dengan sebelah Timur tanah perkara sedangkan berdasarkan pemeriksaan lapangan dari keterangan Saksi Penggugat dan keterangan Turut Tergugat bahwa terhadap pendirian pagar tembok tersebut tidak ada ijin dari Penggugat maupun Turut Tergugat dan Tergugat I, sehingga menurut pendapat Hakim Anggota (Risbarita Simorangkir, S.H.) untuk pendirian pagar tembok tersebut telah ada pihak lain yang menguasai tanah sengketa namun tidak diikutsertakan dalam perkara ini, sedangkan perkara ini pun akhirnya diajukan di persidangan oleh karena adanya pemagaran yang dilakukan oleh pihak Nagaone yang membuat akhirnya Turut Tergugat mengajukan keberatan kepada Pihak Badan Pertanahan Negara sehingga pihak Badan Pertanahan Negara akhirnya melakukan pengukuran ulang terhadap tanah perkara tersebut;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas oleh karena ada pihak lain yang menguasai objek tanah sengketa namun tidak diikutsertakan sebagai pihak maka gugatan ini harus dinyatakan kurang pihak, karena apabila penyelesaiannya dipaksakan dengan tidak mengikutsertakan pihak Nagaone



yang mendirikan tembok pagar tersebut hal ini akan mengakibatkan kesulitan dalam proses eksekusi;

- Bahwa berdasarkan fakta tersebut maka Hakim Anggota II berpendapat bahwa Pihak Nagaone adalah pihak yang harus diikutsertakan dalam perkara ini supaya penyelesaian perkara dapat dilaksanakan dengan tuntas sebagaimana yang tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yang bersifat tetap yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1982 yang berbunyi : Gugatan harus diajukan kepada yang secara feitelijk menguasai objek sengketa;
- Bahwa menurut M. Yahya harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika Jakarta Tahun 2008 Hal 447” Gugatan dapat dianggap mengandung cacat *plurium litis consortium*, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang masih harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak oleh Majelis Hakim maka pokok perkara tidak lagi dipertimbangkan, bukti-bukti yang diajukan oleh baik oleh Penggugat dan maupun Tergugat I dan Turut Tergugat, maka oleh itu gugatan Penggugat menurut Hakim Anggota II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijk verklaard*);
- Bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka adalah adil dan patut apabila Penggugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Dalam Rekonpensi

- Bahwa pada pokoknya Hakim Anggota II telah menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima maka oleh karenanya maka gugatan Rekonpensi yang lahir adanya gugatan Konpensi oleh karena Hakim Anggota II menyatakan bahwa gugatan Konvensi tidak diterima maka secara otomatis maka gugatan Rekonpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya (selain pendapat yang berbeda/*dissenting opinion*) memutuskan perkara ini sebagaimana tersebut di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 21 jo. Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 189 Rbg dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Undang-undang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*)
3. Menyatakan bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum, surat-surat berupa:
 - a. Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Herry Julinus sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 333/III/41/AR/2001/ tanggal 10 Nopember 2001
 - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1438 Tahun 1988 atas nama Dodi Usman
 - c. Surat Kuasa Menjual, tanggal 10 November 2001 No. 34 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang
 - d. Surat Kuasa Menghibahkan, tanggal 10 November 2001 No. 35 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang
 - e. Surat Kuasa Mengurus, tanggal 10 November 2001 No. 36 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang
 - f. Surat Pernyataan Bersama tanggal 10 November 2001
 - g. Surat Pernyataan Calon Penerima Hak (Penggugat), tertanggal 10 November 2001
4. Menyatakan sebidang tanah yang semula milik Herry Julinus sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1438/Kijang, pembukuan tanggal 4 Oktober 1988, yang ditandatangani oleh Razali Hunzie (Kepala Kantor) dan Drs. Nazirwan Hamid (Kepala Seksi Pendaftaran Tanah) seluas 20000 (dua puluh ribu) meter persegi, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Iman Sudrajat, Tanah Robin;

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

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

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan dari Malang Rapat ke Jalan Dalam (jalan raya);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Isa;
- Sebelah Timur: - (pantai/laut)

yang saat ini menjadi atas nama pemilik Dodi Usman (Penggugat) terletak di Jalan Malang Rapat RT 003 RW 001, Desa Malang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, menjadi tanah Negara (tanah milik Pemerintah Republik Indonesia cq. Pemerintah Daerah Propinsi Kepulauan Riau cq. Pemerintah Daerah Kabupaten Bintan);

5. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk memberitahukan putusan ini kepada Negara, dalam hal ini Pemerintah Republik Indonesia cq. Pemerintah Daerah Propinsi Kepulauan Riau cq. Pemerintah Daerah Kabupaten Bintan;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonsensi, Tergugat I dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonsensi, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir berjumlah Rp2.391.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang, pada hari Selasa, tanggal 15 Desember 2020, oleh kami, Muh. Djauhar Setyadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Bungaran Pakpahan, S.H., M.H. dan Risbarita Simarangkir, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg tanggal 6 Juli 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 21 Desember 2020, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Bungaran Pakpahan, S.H., M.H dan Novarina Manurung, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg, tanggal 21 Desember 2020, Raymond Badar, Panitera Pengganti, yang dilakukan melalui persidangan secara elektronik.

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg

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

Hakim-hakim Anggota,

t.t.d

Bungaran Pakpahan, S.H., M.H.

t.t.d

Novarina Manurung, S.H.

Hakim Ketua,

t.t.d

Muh. Djauhar Setyadi, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

t.t.d

Raymond Badar

Rincian biaya Perkara :

1. Materai	:	Rp	6.000,00;
2. Panggilan Jurusita	:	Rp	1.220.000,00;
3. Administrasi	:	Rp	75.000,00;
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.000.000,00;
<u>Penerimaan Negara</u>			
5. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
6. PNBP Panggilan I Penggugat	:	Rp	10.000,00;
7. PNBP Panggilan I Tergugat	:	Rp	30.000,00;
8. Redaksi	:	Rp.	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	2.391.000,00;

(Dua juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

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)