



**PUTUSAN**

**Nomor : 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan padatingkat pertama telah menjatuhkan putusan akhir sebagai berikut dalam perkara antara :

**H. HUTOMO MANDALA PUTRA**, beralamat di Jalan Cendana Nomor 12, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (10310), pada awalnya diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Maulana Fikri, SH., dan Sukatijo, SH., Para Advokat pada Tems Law Office, Advokat & Consultants, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/SK/HMP/V/2015 tertanggal 15 Juni 2015, selanjutnya kuasa tersebut dicabut berdasarkan Surat Pencabutan tertanggal 27 Oktober 2015, kemudian Penggugat memberi kuasa kepada Agus Widjanto, SH. dan Sri Puji Astuti, SH., Para Advokat dari Kantor Hukum Agus Widjanto & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Oktober 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGUGAT ;**

**MELAWAN :**

1. **STELLA ELVIRE ANWAR SANI**, beralamat di Jalan Wijaya Kusuma III Nomor 12, Rukun Tetangga 16, Rukun Warga 02, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT ;**
2. **ENNY YULIATI SUKAMTO**, beralamat di Jalan Marga Satwa Barat Nomor 18, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT I ;**
3. **HERRY SUNARDI**, beralamat di Jalan Adiyaksa IX No. 1-2, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT II ;**
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** **Acq. PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA** **Acq. PEMERINTAH WILAYAH KECAMATAN CILANDAK**, beralamat di Jalan Haji Muhasyim Raya Nomor 1,

Hal 1 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai .....**TURUT TERGUGAT III** ;

- 5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIAAcq.BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIAAcq.KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTAcq.KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN,** beralamat di Jalan Haji Alwi Nomor 9, Tanjung Mas, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT IV** ;

**Pengadilan Negeri tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah yang berperkara ;

Setelah memeriksa bukti-bukti yang berkaitan dengan perkara ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan ahli ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 9 Juli 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 9 Juli 2015 di bawah Register perkara Nomor 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**I. KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT.**

1. Bahwa, gugatan perbuatan melawan hukum yang PENGGUGAT ajukan terhadap TERGUGAT melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini berawal dari transaksi jual-beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta seluas 10.912 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan TURUT TERGUGAT I dan almarhum MICKY ALBAN HEHUWAT selaku Penjual yang berlangsung antara tahun 1991 sampai dengan tahun 1992 ;
2. Bahwa, TURUT TERGUGAT I dan almarhum MICKY ALBAN HEHUWAT selaku Penjual merupakan pasangan suami dan istri yang mana TURUT TERGUGAT I selaku istri dan almarhum MICKY ALBAN HEHUWAT selaku suami ;

*Hal 2 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, tanah yang dibeli oleh PENGUGAT dari TURUT TERGUGAT I dan almarhum MICKY ALBAN HEHUWAT sebagaimana yang didalilkan PENGUGAT dalam poin 1 (satu) diatas terdiri dari 2 (dua) Girik dan 10 (sepuluh) Sertipikat yang masing-masing sebagai berikut :
- 1) Bekas tanah milik adat, Girik C Nomor 24, Blok 17 D.11, atas tanah yang terletak di Jalan / Persil Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor : 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta seluas 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi) ;
  - 2) Bekas tanah milik adat, Girik C Nomor 102, Blok 12c.D.II atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor : 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) ;
  - 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 92, Desa Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta Raya, seluas 4.805 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Pemilik Hak ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERUGAT I yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - 4) Sertipikat Hak Milik Nomor : 477, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan Alteri, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 530 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;
  - 5) Sertipikat Hak Milik Nomor : 476, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 380 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama ENNY YULIATI SUKAMTO/

Hal 3 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

TURUT TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;

- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 475, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01 (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) atas nama ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;
- 7) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Cilandak, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 01, Kelurahan (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 888 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama pemegang hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 8) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 001, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 1.442 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh dua meter persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;
- 9) Sertipikat Hak Milik Nomor : 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 345 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;
- 10) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter

Hal 4 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

11) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 810 m<sup>2</sup> (delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

12) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 235 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

4. Bahwa, PENGUGAT membeli tanah seluas 10.912 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) tersebut dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) yang seluruhnya telah dibayar secara tunai, lunas dan seketika oleh PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I dan suaminya dengan cara menyerahkan sebuah cek tunai senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) atas nama HUTOMO MANDALA PUTRA SUHARTO/ PENGUGAT ;

5. Bahwa, oleh karena pada tahun 1991-1992 atau pada saat proses transaksi jual-beli dilakukan antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II terdapat aturan pembatasan kepemilikan dan atau penguasaan tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 7 jo. Pasal 17 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia jo. Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah yang masing-masing selengkapnya berbunyi :

Hal 5 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

- ❖ Pasal 7 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia :

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

- ❖ Pasal 17 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia :

1) Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.

3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) Pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

- ❖ Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah :

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai :

- b. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi).

Maka, PENGUGAT atas persetujuan TERGUGAT dan diketahui oleh TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III, dilaksanakan proses jual-beli dengan meminjam nama TERGUGAT dan TURUTTERGUGAT II ;

6. Bahwa, selanjutnya proses transaksi jual-beli tanah antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dan suaminya dilangsungkan dengan cara :

- 2 (Dua) objek tanah yang belum bersertipikat atau masih dalam bentuk girik sebagaimana dalil Posita poin 3 angka 1) dan angka 2) dilakukan

Hal 6 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara TURUT TERGUGAT I bersama suaminya selaku Penjual dengan PENGGUGAT sendiri selaku Pembeli ;

- 4 (empat) objek sertifikat tanah sebagaimana dalil posita poin 3 angka 3) sampai dengan angka 6) ditransaksikan antara TURUT TERGUGAT I bersama suaminya dengan TURUT TERGUGAT II ; dan
- 6 (enam) objek sertifikat tanah lainnya sebagaimana dalil posita poin 3 angka 7) sampai dengan angka 12) ditransaksikan antara Almarhum MICKY ALBAN HEHUWAT bersama TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan TERGUGAT selaku Pembeli ;

Sebagaimana telah tertuang dalam akta jual-beli sebagai berikut

- 1) Transaksi Jual-Beli atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan/ Persil Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor : 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta seluas 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi) sesuai Bekas tanah milik adat, Girik C Nomor 24, Blok 17 D.11, langsung ditransaksinya antara TURUT TERGUGAT I dan suaminya selaku Penjual dengan PENGGUGAT selaku Pembeli ;
- 2) Transaksi Jual-Beli atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor : 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) sesuai Girik C Nomor 102, Blok 12c.D.II telah langsung ditransaksikan antara TURUT TERGUGAT I dan suaminya selaku Penjual kepada PENGGUGAT selaku Pembeli ;
- 3) Akta Jual Beli antara ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan HERRY SUNARDI/ TURUT TERGUGAT II selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Cilandak atas 1 (satu) bidang tanah di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta Raya, seluas 4.805 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Pemilik Hak ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 477/Cilandak Barat ;
- 4) Akta Jual-Beli antara ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan HERRY SUNARDI/ TURUT TERGUGAT II selaku

Hal 7 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Cilandak atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan Alteri, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 530 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 477/Cilandak Barat ;

- 5) Akta Jual-Beli antara ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan HERRY SUNARDI/ TURUT TERGUGAT II selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Cilandak, atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 380 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 476/CilandakBarat ;
- 6) Akta Jual-Beli antara ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan HERRY SUNARDI/ TURUT TERGUGAT II selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01 (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) atas nama ENNY YULIATI SUKAMTO/ TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 475/CilandakBarat ;
- 7) Akta Jual-Beli Nomor:501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992, antara MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Cilandak, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 01, Kelurahan (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 888 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama

Hal 8 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663/Cilandak Barat ;

- 8) Akta Jual-Beli Nomor : 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992, antara MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 001, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 1.442 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh dua meter persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 666/Cilandak Barat ;
- 9) Akta Jual-Beli Nomor : 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 Nopember 1992, antara MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 345 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 1826/Cilandak ;
- 10) Akta Jual-Beli Nomor : 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 Nopember 1992 antara MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827/Cilandak ;

Hal 9 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11) Akta Jual-Beli Nomor : 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 Nopember 1992 antara antara MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 810 m<sup>2</sup> (delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828/Cilandak ;
- 12) Akta Jual-Beli Nomor : 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 Nopember 1992 antara antara MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I selaku Penjual dengan STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 235 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang Hak MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 624/CilandakBarat ;
7. Bahwa, selanjutnya tanah-tanah milik PENGUGAT yang telah ditransaksikan baik melalui PENGUGAT sendiri, TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT II tersebut dilakukan peralihan hak dari yang sebelumnya atas nama pemegang hak TURUT TERGUGAT I atau MICKY ALBAN HEHUWAT/ suami TURUT TERGUGAT I berubah menjadi atas nama :
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor : 604, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor : 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta seluas 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi) atas nama Pemilik Hak HUTOMO MANDALA PUTRA SUHARTO/ PENGUGAT yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kotamadya Jakarta Selatan ;

Hal 10 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 605, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor : 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama pemilik hak HUTOMO MANDALA PUTRA SUHARTO/ PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;
- 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 92, Desa Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta Raya, seluas 4.805 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Pemegang Hak HERRY SUNARDI/ TURUT TERGUGAT II yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Kotamadya Jakarta Selatan ;
- 4) Sertipikat Hak Milik Nomor : 477, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan Alteri, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 530 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama HERRY SUNARDI/ TURUT TERGUGAT II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;
- 5) Sertipikat Hak Milik Nomor : 476, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 380 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama HERRY SUNARDI/ TURUT TERGUGAT II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;
- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 475, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01 (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) atas nama HERRY SUNARDI/

Hal 11 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TURUT TERGUGAT II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan ;

8. Bahwa, sertifikat-sertipikat tanah milik PENGGUGAT yang menggunakan nama TERGUGAT sebagai pemegang hak dalam sertifikatnya, terdiri dari :

- 1) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
- 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 4) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 5) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

9. Bahwa, PENGGUGAT melibatkan Camat/Kecamatan Cilandak sebagai TURUT TERGUGAT III dalam gugatan ini karena transaksi jual-beli antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dan suaminya atas 6 (enam) Sertipikat dilakukan dan dituangkan dalam akta jual-beli yang dibuat pada waktu itu oleh Camat Cilandak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

10. Bahwa, PENGGUGAT melibatkan BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN

Hal 12 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai TURUT TERGUGAT IV, oleh karena TURUT TERGUGAT IV sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak milik yang terdaftar atas nama TERGUGAT dilakukan proses sertifikasi dan atau balik nama oleh TURUT TERGUGAT IV ;

11. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR dan Pasal 99 ayat (6) Rv yang selengkapnya menyebutkan :

❖ Pasal 118 ayat (2) HIR :

Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat, Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijakanaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah seorang debitur utama.

❖ Pasal 118 ayat (3) HIR :

Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.

❖ Pasal 119 :

Ketua pengadilan negeri berkuasa memberi nasihat dan bantuan kepada penggugat atau wakilnya dalam hal mengajukan tuntutan.

❖ Pasal 99 ayat (6) Rv :

(s, d. u. dg. S. 1912-521.) Dalam hal ada beberapa tergugat, di hadapan hakim di tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat. Dalam hal para tergugat satu sama lain mempunyai hubungan sebagai tergugat pokok dan penjamin, maka gugatan dilakukan di hadapan hakim di tempat tinggal orang yang menjadi tergugat pokok atau salah satu dan mereka, kecuali dalam hal yang diatur dalam alinea kedua pasal 6 RO.

12. Bahwa, dengan adanya hak opsi (*Actor Sequitur Forum Rei*) yang dimiliki Penggugat sesuai Ketentuan Pasal 118 Ayat (2) dan ayat (3), Pasal 19 HIR dan Pasal 99 ayat (6) Rv sebagaimana yang didalilkan Penggugat diatas,

Hal 13 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka dibenarkan Gugatan diajukan pada salah satu Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat, jika jumlah Tergugat lebih dari satu dan bertempat tinggal di wilayah Pengadilan Negeri yang berbeda. Dan oleh karena objek tanah yang menjadi sengketa sesuai 6 (enam) Sertipikat yang menggunakan nama TERGUGAT dalam sertipikatnya seluruhnya berada di Kotamadya Jakarta Selatan, sehingga berdasarkan Pasal 118 Ayat (2 & 3), Pasal 19 HIR dan Pasal 99 ayat (6) Rv, karenanya Penggugat memilih PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN untuk memeriksa perkara aquo ;

## II. DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN.

Bahwa tindakan TERGUGAT yang awalnya bersedia dan menyetujui namanya dicantumkan sebagai pemegang hak dalam 6 (enam) Sertipikat Hak Milik atas tanah milik PENGGUGAT yang seluruhnya seluas 4.205 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima meter persegi) milik PENGGUGAT namun setelah namanya dicantumkan justru malah menahan-nahan dan memberikan syarat bagi hasil penjualan yang tidak beralasan dan tidak wajar, hal inilah yang merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

### ❖ Pasal 1365 :

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

### ❖ Pasal 1367 :

Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum pada dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT diatas, Penggugat menggunakan haknya selaku Pemilik yang sah secara defacto

guna mengajukan gugatan yang telah merugikan hak-hak Penggugat.

## III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, sebelum dilakukan transaksi jual-beli, PENGGUGAT telah menjelaskan kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II perihal

Hal 14 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

pencantuman nama TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II dalam Sertipikat tanah milik PENGGUGAT tidak dimaksudkan sebagai pemberian hibah atau hadiah dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT III melainkan murni hanya pinjam nama ;

2. Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT hendak menggunakan tanah-tanah miliknya tersebut sehingga meminta kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II selaku pihak yang namanya tertera dalam Sertipikat untuk menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada PENGGUGAT dengan cara memberikan surat kuasa jual atau akta peralihan hak lainnya atas tanah-tanah tersebut kepada PENGGUGAT dan/atau pihak yang disetujui oleh PENGGUGAT ;
3. Bahwa, atas permintaan dari PENGGUGAT selaku pemiliknya, TURUT TERGUGAT II telah menyerahkan tanah-tanah milik PENGGUGAT yang menggunakan nama TURUT TERGUGAT II selaku pemegang hak dalam sertipikat yakni 1). Sertipikat Hak Milik Nomor : 477, Desa/Kelurahan Cilandak Barat 2). Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 92, Desa/ Kelurahan Cilandak Barat ; 3). Sertipikat Hak Milik Nomor 476, Desa/Kelurahan Cilandak Barat ; dan 4). Sertipikat Hak Milik Nomor 475, Desa/Kelurahan Cilandak Barat sehingga ikatan hukum antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II dianggap telah selesai ;
4. Bahwa, berbeda halnya dengan TERGUGAT yang memberikan syarat apabila PENGGUGAT ingin TERGUGAT menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada PENGGUGAT yaitu "TERGUGAT akan menyerahkan tanah-tanah milik PENGGUGAT yang menggunakan nama TERGUGAT dalam sertipikatnya dengan syarat memperoleh kompensasi keuntungan sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah)" ;
5. Bahwa, PENGGUGAT menolak dengan tegas syarat yang diajukan oleh TERGUGAT yang meminta bagian hasil penjualan atau kompensasi sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) tersebut dengan alasan :
  - PENGGUGAT tidak pernah merasa membuat kerjasama, juga tidak pernah menjanjikan keuntungan terkait pembelian tanah dari TURUT TERGUGAT I yang menggunakan nama TERGUGAT dalam sertipikat tanah milik PENGGUGAT melainkan hanya meminta bantuan pinjam nama saja ;

Hal 15 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran pembelian tanah sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) seluruhnya menggunakan uang PENGGUGAT dan sama sekali tidak menggunakan uang dari TERGUGAT ;
  - Permintaan kompensasi yang tuntutan oleh TERGUGAT sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) sangatlah tidak beralasan, tidak wajar dan mengada-ada serta berindikasikan pemerasan terhadap PENGGUGAT ;
6. Bahwa, meskipun dalam sertifikat tertulis nama TERGUGAT sebagai pemegang hak, namun secara materil hak kepemilikan atau secara defacto ada pada PENGGUGAT karena pembelian atas tanah tersebut seluruhnya menggunakan uang dari PENGGUGAT dan mengenai pencantuman nama TERGUGAT hanya pinjam nama saja dan tidak dimaksudkan sebagai hibah, hadiah kepada TERGUGAT ;
7. Bahwa, PENGGUGAT terus berupaya menyelesaikan permasalahan tersebut dengan TERGUGAT secara musyawarah, namun TERGUGAT tetap meminta bagian kompensasi sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) ;
8. Bahwa, TERGUGAT yang pada awalnya bersedia dan menyetujui namanya dicantumkan sebagai pemegang hak dalam 6 (enam) Sertipikat Hak Milik atas tanah milik PENGGUGAT yang seluruhnya seluas 4.205 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima meter persegi) milik PENGGUGAT, namun setelah namanya dicantumkan justru malah menahan-nahan dan memberikan syarat bagi hasil penjualan atau kompensasi yang tidak beralasan dan tidak wajar ;
9. Bahwa, PENGGUGAT adalah merupakan pemegang dan pemilik yang sah atas tanah-tanah adalah sebagai berikut :
- 1) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR

Hal 16 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

- 4) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 5) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
10. Bahwa, PENGGUGAT menuntut TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT III dan atau Pejabat yang berwenang menerbitkan Akta jual beli serta melalui TURUT TERGUGAT IV agar mengembalikan dan atau memulihkan hak-hak kepada PENGGUGAT terhadap kepemilikan tanah sebagai berikut :
  - 1) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 4) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

Hal 17 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
11. Bahwa, apabila TERGUGAT tidak berkeinginan mengembalikan tanah secara defacto adalah milik PENGGUGAT tersebut secara sukarela, akan menyebabkan PENGGUGAT kehilangan manfaat dan keuntungan atas tanah aquo, yang apabila dinilai penjualan tanah dengan taksiran harga pasaran tanah setempat adalah sebesar Rp.40.000.000.000,- (empat puluh miliar rupiah) ;
12. Bahwa, perbuatan TERGUGAT yang tidak bersedia mengembalikan tanah secara defacto milik PENGGUGAT, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :  
Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut
13. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil PENGGUGAT tersebut diatas maka sudah seharusnya pengadilan memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk menghapus/ mencoret nama Stella Elvire Anwar Sani/ Tergugat sebagai Pemegang Hak dari sertipikat-sertipikat dibawah ini :
  - 13.1. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor:663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 13.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - 13.3. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE

Hal 18 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

13.4. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

13.5. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

13.6. Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

Yang Selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat IV untuk memasukkan/ mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra/ PENGGUGAT, sehingga terhadap sertifikat-sertifikat tersebut pemegang haknya berubah menjadi :

- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

Hal 19 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
14. Bahwa, kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukan TERGUGAT, berupa kerugian materiil maupun kerugian imateriil, yang dirinci sebagai berikut :
- a. Kerugian Materiil : Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh lima milyar rupiah) ;
  - b. Kerugian Imateriil :  
Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian imateriil sejumlah Rp. 10.00.000.000,- (sepuluh miliar) ;
15. Bahwa, untuk menjamin dipenuhinya gugatan PENGGUGAT, karena adanya kekhawatiran TERGUGAT akan memindahtangankan/ mengalihkan kepemilikan atas nama Sertipikat-Sertipikat aquo kepada pihak ketiga, maka sesuai Pasal 198 ayat (1) jo. Pasal 199 ayat (1) HIR Penggugat berhak untuk menuntut agar Pengadilan Negeri menetapkan atau meletakkan sita jaminan (*Conservatoire Beslaag*), oleh karenanya dengan ini Penggugat mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoire Beslaag*) terhadap :
- A. Benda tidak bergerak berupa 6 (enam) sertipikat masing-masing sebagai berikut :
- 1. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

Hal 20 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



3. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/  
Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
4. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
5. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
6. Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

B. Bahwa, TERGUGAT dituntut untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari secara tunai dan seketika apabila lalai dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini diputus ;

16. Bahwa, oleh karena gugatan ini diajukan didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya lagi oleh TERGUGAT, maka sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR sangatlah beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, Banding maupun Kasasi. Bunyi pasal selengkapnya sebagai berikut :

Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan

boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman leblh dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit.

Hal 21 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## IV. PETITUM.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoire Beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap sertifikat-sertifikat sebagai berikut :
  1. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/ Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  3. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor:1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  4. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  5. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  6. Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

Hal 22 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan TERGUGAT tidak berhak atas tanah-tanah sesuai sertifikat :
  - 1) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 4) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 5) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
5. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemegang hak yang sebenarnya, dan mempunyai hak untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah-tanah sesuai sertifikat :
  - 1) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang

Hal 23 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
- 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 4) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 5) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/ Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
6. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk menghapus/ mencoret sertifikat atas nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani/ Tergugat terhadap sertifikat- sertifikat yaitu :
- 1) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/ Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor: 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 4) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR

Hal 24 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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)



SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

- 5) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SAN/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

Yang Selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat IV untuk memasukkan/ mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra/ PENGGUGAT, sehingga terhadap sertifikat-sertifikat tersebut pemegang haknya berubah menjadi :

- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

Hal 25 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
- 7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar KERUGIAN MATERIL TERGUGAT sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar), Kerugian Materiel Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar), Uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan seketika apabila lalai dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
- 8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum perlawanan/*verzet*, Banding, ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*) ;
- 9. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk Tunduk mematuhi dan mentaati isi putusan perkara ini ;
- 10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memiliki pendapat lain, maka PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas, untuk Tergugat hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Pia A.R Akbar Nasution, SH., LLM, Narendra Pamadya, SH. dan Kurratu Aini, SH., LLM, Para Advokat dari Adnan Buyung Nasution & Partners Law Firm, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Oktober 2015, untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Agung Aprizal, SH., Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum AAR & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang masing-masing tertanggal 13 November 2015 dan 11 November 2015, untuk Turut Tergugat III hadir Kuasanya yang bernama Dian Andirini, SH., MH., dan Tuti Kartikaningsih, SH., semuanya Pegawai Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan pada Bagian Hukum Setko Adm. Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 1447/-075.4 tertanggal 5 Agustus 2015, untuk Turut Tergugat IV hadir Kuasanya yang bernama Yulistriani, SH., H. Lalu Makbul, SH., Suprpto, SH., Hanjar Prihadi, SH., Djoko Widodo, SH., Ebdilhad AlFawwaz dan Mursidi,

Hal 26 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa No. 1887/14-31.74-600/VIII/2015 tertanggal 10 Agustus 2015 ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 130 ayat 1 HIR dan Perma No. 1 Tahun 2008, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengusahakan perdamaian di antara kedua belah pihak dengan menunjuk Hakim Mediator bernama **CEPI ISKANDAR, SH., MH.**, namun demikian kedua belah pihak tidak berhasil didamaikan, oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 131 ayat 1 HIR, pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat tersebut di atas yang isi serta maksudnya tetap dipertahankannya oleh Penggugat di persidangan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 Oktober 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **I. DALAM EKSEPSI**

Yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara, sebelum Tergugat menyampaikan tanggapan/jawaban tentang pokok-pokok Gugatan Penggugat dan Rekonvensi, maka terlebih dahulu Tergugat akan menyampaikan kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara mengenai kesalahan-kesalahan formalitas Gugatan Penggugat, yaitu :

### **A. GUGATAN TELAH MELAMPAUI BATAS WAKTU/DALUWARSA (EXCEPTIO TEMPORIS).**

1. Bahwa dalam butir 5 s/d 8, halaman 5 s/d 11 Gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa proses jual beli atas tanah *objektum litis* terjadi pada tahun 1991-1992, sebagaimana terangkum dan tercatat pada Akta-Akta Jual Beli Tanah sebagai berikut :
  - a. Akta Jual Beli No. : 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Cilandak, RT. 005 RW. 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan seluas 888 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663/Cilandak Barat ;
  - b. Akta Jual Beli No. : 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani

Hal 27 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan seluas 1.442 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 666/Cilandak Barat ;

- c. Akta Jual Beli No. : 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 345 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1826/Cilandak ;
- d. Akta Jual Beli No. : 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 483 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827/Cilandak ;
- e. Akta Jual Beli No. : 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 810 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828/Cilandak ;
- f. Akta Jual Beli No. : 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan seluas 235 M<sup>2</sup> atas

Hal 28 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### Disclaimer

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





nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 624/Cilandak Barat ;

Selanjutnya setelah dilakukan Jual Beli maka terjadi peralihan hak atas tanah tersebut diatas menjadi atas nama Tergugat, sesuai dengan sertipikat-sertipikat sebagai berikut :

- a. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663, Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
- c. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- d. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- e. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- f. Sertipikat Hak Milik No. 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Tanah**")

2. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka peristiwa jual beli Tanah terjadi pada tahun 1992 dan karenanya berlaku Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "**PP No. 10/61**") ;

Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10/61, maka pendaftaran atas pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("**PPAT**") yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

**"BAGIAN II**

**PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK, PEMBERIAN HAK BARU, PENGGAJIAN HAK, PEMBERIAN HAK TANGGUNG DAN PEWARISAN.**

*Hal 29 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



## A. Kewajiban-kewajiban yang bersangkutan dengan pendaftaran.

### Pasal 19

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dengan demikian, merujuk pada dalil Penggugat diatas bahwa jual beli atas tanah di hadapan PPAT telah dilakukan pada tahun 1992, maka selanjutnya dilakukan Pendaftaran Tanah atas nama Tergugat setelah jual beli di hadapan PPAT tersebut ;

3. Bahwa selanjutnya pada tahun 1997 terbit Peraturan Pemerintah yang mencabut PP No. 10/61 yaitu Peraturan Pemerintah No. 24/97 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/97"), dimana Pasal 32 PP No. 24/97 mengatur mengenai daluwarsa mengajukan tuntutan atas suatu sertipikat, selengkapnya sebagai berikut :

*"(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

*(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."*

4. Bahwa dari tahun 1992 sampai dengan tanggal gugatan aquo diajukan, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan apapun terhadap Tergugat melalui kantor Pertanahan dan/atau pengadilan. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP No. 24/97 tersebut diatas, dengan tidak diajukannya keberatan maupun

Hal 30 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



gugatan dalam jangka waktu yang dipersyaratkan yaitu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, yang dalam hal ini telah lebih dari 22 (dua puluh dua) tahun, maka Penggugat sudah tidak dapat lagi menuntut atau mengajukan gugatan terhadap Tergugat selaku pihak yang terdaftar sebagai pemilik tanah, dan dengan demikian (ii) 6 (enam) sertifikat Tanah atas nama Tergugat secara yuridis telah memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dan terkuat ;

5. Berdasarkan dalil-dalil Tergugat tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara yang terhormat agar dapat mengabulkan permohonan eksepsi Tergugat dengan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena telah lewat waktu pengajuan gugatan/daluwarsa ;

**B. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS DAN LEGALITAS SEBAGAI PENGUGAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDI IN JUDICIO).**

6. Bahwa berdasarkan *Black's Law Dictionary-eight edition*, yang dimaksud dengan *Legal Standing* atau *Standing to Sue* adalah "*a party's right to make a legal claim or seek judicial enforcement of a duty or right*". Dalam terminologi *Legal Standing* atau kapasitas hukum maka unsur terpenting adalah adanya "hak" atau "kepentingan" dari suatu subjek hukum untuk mengajukan Gugatan atau klaim. Adapun siapa yang dimaksud dengan subjek hukum tersebut adalah manusia (*natuurlijk persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*). Dengan demikian dalam suatu Gugatan, maka sangatlah penting untuk terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan apakah pihak yang mengajukan Gugatan merupakan subjek hukum yang memiliki "hak" atau "kepentingan" terhadap objek perkara yang sedang disengketakan ;
7. Bahwa dalam butir 4 Romawi I dan butir 6 Romawi III Gugatan, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah secara *de facto* karena Penggugat adalah pihak yang membayar harga tanah kepada Penjual (Turut Tergugat I), dalil mana merupakan dalil yang tidak benar ;
8. Bahwa pasal 23 Undang-Undang No. 5 Tahun 60 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("**UUPA**"), mengatur bahwa hak milik berikut dengan peralihannya harus didaftarkan, karena pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya peralihan, selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

*Hal 31 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



*“(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ;*

*(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”*

9. Selanjutnya, Pasal 19 Jo 22 ayat 4 PP No. 10/61, masing-masing mengatur sebagai berikut :

Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961

*“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut:*

*pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria” ;*

Pasal 22 ayat 4 PP No. 10 Tahun 1961

*“Setelah pendaftaran dan pencatatan yang dimaksud dalam ayat (3) pasal ini selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh hak, jika pendaftaran itu mengenai pemindahan hak. Jika pendaftaran itu mengenai pemberian suatu hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dikembalikan kepada yang berhak atas tanah itu, sedang kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan tersebut.”*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan yang dimaksud dengan pihak yang memperoleh hak atas tanah adalah pihak yang disebut dalam akta pemindahan hak, yang kemudian namanya terdaftar dan tercantum dalam sertifikat tanah ;

10. Bahwa dalam perkara *aquo*, Tergugat adalah pihak yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak yang sah atas 6 (enam) sertifikat tanah. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Tergugat adalah pemilik dan

Hal 32 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Pemegang Hak yang sah atas tanah, sedangkan Penggugat sama sekali bukan pemegang hak atas tanah. Berdasarkan uraian di atas, Penggugat secara hukum bukan orang yang berhak untuk bertindak selaku Penggugat karena tidak memiliki hak dan kepentingan atas tanah, meskipun Penggugat adalah pihak yang mengaku membayar harga tanah tersebut ;

11. Dengan demikian, kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara yang terhormat agar dapat mengabulkan permohonan eksepsi Tergugat dalam hal **Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum/Legal Standing (Persona Standi in Judicio)** dalam mengajukan Gugatan *aquodan* menyatakan Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijek verklaard*) ;

**C. GUGATAN DIAJUKAN BERDASARKAN MOTIF DAN ITIKAD BURUK DEMI MEMPEROLEH KEUNTUNGAN PRIBADI (EXCEPTIO DOLI MALI/DOLI PRAECENTIS)**

12. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam Gugatan *aquo* karena dalil-dalil tersebut terlalu dipaksakan, dan cenderung berupaya mengambil keuntungan melalui pengajuan gugatan *aquo* ;
13. Bahwa dalam angka 5 Gugatan, bab tentang Kepentingan Hukum Penggugat, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :  
*“Bahwa, oleh karena pada tahun 1991-1992 atau pada saat proses transaksi jual-beli dilakukan antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II terdapat aturan pembatasan kepemilikan dan atau penguasaan tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA Jo Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, maka PENGGUGAT atas persetujuan TERGUGAT dan diketahui oleh TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III, dilaksanakan proses jual-beli dengan meminjam nama TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II” ;*
14. Bahwa dalil tersebut diatas secara tegas merupakan pengakuan Penggugat adanya itikad buruk Penggugat untuk melakukan penyelundupan hukum, melalui penggunaan nama Tergugat dengan maksud untuk memperoleh Tanah, yang berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA jo Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2

*Hal 33 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah), seharusnya tidak dapat dimiliki oleh Pengugat, karena melebihi batas maksimum kepemilikan tanah ;

15. Bahwa selanjutnya sebagaimana telah diuraikan dalam huruf C tersebut diatas, berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia khususnya Pasal 23 UUPA Jo Pasal 19 Jo 22 ayat 4 PP No. 10/61, Tergugat sebagai pihak yang terdaftar sebagai Pemegang Hak atas Tanah adalah pemilik tanah yang harus dilindungi secara hukum ;
16. Sebaliknya, Penggugat secara hukum tidak memiliki kapasitas dan hak apapun atas tanah. Berdasarkan Pasal 26 UUPA, pemindahan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya ; Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya kepemilikan tanah olehnya berdasarkan peralihan hak atas tanah yang sah secara hukum, misalnya melalui jual beli, tukar menukar atau hibah atas Tanah tersebut berdasarkan Akta PPAT, atau karena pewarisan maupun bentuk peralihan lainnya sebagaimana diatur dalam PP No. 10/1961. Sebaliknya, pembayaran harga Tanah yang dilakukan oleh Penggugat, secara hukum tidak mengakibatkan Penggugat ditetapkan sebagai pihak yang berhak atas tanah ;
17. Dengan demikian, terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang diajukan berdasarkan motif dan itikad buruk demi memperoleh keuntungan pribadi, karena berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, Penggugat bukan pemegang hak yang sah dan tidak memiliki kepentingan apapun atas Tanah. Bahkan melalui gugatan *aquo*, Penggugat justru bermaksud untuk melakukan penyelundupan hukum agar dapat memiliki tanah di luar/melebihi batasan maksimum yang dapat dimilikinya.
18. Selain sebagaimana telah diuraikan diatas, Penggugat dalam Petitem Gugatannya juga meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik dan pemegang hak atas Tanah beserta klaim ganti rugi materiil yang dihitung dari harga pasar atas Tanah dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah), tanpa menguraikan secara jelas dan rinci dasar perhitungan ganti rugi immaterial tersebut. Tuntutan Penggugat dalam Gugatan *aquo* secara hukum tidak dapat diterima, karena membuktikan tujuan

Hal 34 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Penggugat dalam mengajukan gugatan *aquo* adalah untuk mencari keuntungan finansial semata ;

19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat dapat menerima dalil eksepsi Tergugat bahwa gugatan Penguat mengandung unsur *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation*, karena :

- Gugatan *aquo* dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya ;
- Gugatan *aquo* dibuat oleh Penguat dengan tujuan semata-mata untuk melakukan penyelundupan hukum ; dan
- Gugatan *aquo* ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial semata.

Mengingat, gugatan Penguat mengandung *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation* maka untuk mencegah adanya preseden-preseden buruk yang mungkin dapat terjadi pada proses peradilan di Indonesia serta demi menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menerima Eksepsi ini dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**D. GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL) KARENA DIAJUKAN DENGAN DALIL-DALIL WANPRESTASI.**

20. Bahwa Gugatan yang diajukan Penguat sangat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) serta bertentangan satu sama lain karena Gugatan *aquod* didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum, namun apabila dilihat secara keseluruhan, melalui dalil-dalil yang dibuat oleh Penguat sendiri, maka sejatinya Gugatan yang diajukan oleh Penguat sebenarnya didasarkan pada Wanprestasi ;

21. Bahwa apabila dilihat dari perihal Gugatan, sebagaimana yang tercantum pada halaman 1 Gugatan, maka jelas disebut bahwa Penguat mengajukan Gugatan dengan dasar suatu Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini dipertegas juga oleh Penguat sebagaimana tercantum pada butir 1 halaman 2 Gugatan serta butir 2 Petitum Gugatan. Untuk lebih jelasnya berikut ini kami kutip keterangan-keterangan sebagaimana tersebut di atas :

- Halaman 1 Gugatan :  
"Perihal : **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.**" ;

Hal 35 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



*"Dengan ini mengajukan Gugatan **Perbuatan Melawan Hukum** (PMH) terhadap ."* ;

- Butir 1 Halaman 2 Gugatan :

*"Bahwa, gugatan perbuatan melawan hukum yang Penggugat ajukan terhadap Tergugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini berawal dan transaksi jual-beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta seluas 10.912 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) antara Penggugat selaku Pembeli dengan Turut Tergugat dan almarhum **Micky Alban Hehuwat** selaku Penjual yang berlangsung antara tahun 1991 sampai dengan tahun 1992 ."* ;

- Butir 2 Petitum Gugatan :

*"Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ."* ;

Berdasarkan keterangan-keterangan tersebut di atas, maka Penggugat mengajukan Gugatan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum ;

22. Bahwa namun demikian, di sisi lain Penggugat ternyata juga mendalilkan bahwa diantara Penggugat dan Tergugat terdapat suatu perjanjian tidak tertulis terkait dengan Tanah yang dipersengketakan dalam Gugatan *aquo*. Hal ini dapat dilihat dari dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang tercantum pada butir 5 halaman 6 Gugatan, Bagian II halaman 13 Gugatan, butir 5 poin 1 halaman 14 Gugatan, butir 8 halaman 15 Gugatan ;

- Butir 5 Halaman 6 Gugatan :

*"Maka, Penggugat atas persetujuan Tergugat dan diketahui oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, dilaksanakan proses jual-beli dengan meminjam nama Tergugat dan Turut Tergugat II ."* ;

- Bagian II Halaman 13 Gugatan :

*"Bahwa tindakan Tergugat yang awalnya bersedia dan menyetujui namanya dicantumkan sebagai pemegang hak dalam 6 (enam) Sertipikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat yang seluruhnya seluas 4.205 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima meter persegi) milik Penggugat namun setelah namanya dicantumkan justru malah menahan nahan dan memberikan syarat bagi hasil penjualan yang tidak beralasan dan tidak wajar....."* ;

- Butir 5 Poin 1 Halaman 14 Gugatan :

*"Penggugat tidak pernah merasa membuat kerjasama, juga tidak pernah menjanjikan keuntungan terkait pembelian tanah dan Turut Tergugat I*

*Hal 36 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



yang menggunakan nama Tergugat dalam sertifikat tanah milik Penggugat melainkan hanya meminta bantuan pinjam nama saja,” ;

- Butir 8 halaman 15 Gugatan :

“Bahwa, Tergugat yang pada awalnya bersedia dan menyetujui namanya dicantumkan sebagai pemegang hak dalam **6 (enam) Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat yang seluruhnya seluas 4.205 M<sup>2</sup>** (empat ribu dua ratus lima meter persegi) milik Penggugat, namun setelah namanya dicantumkan justru malah menahan-nahan dan memberikan syarat bagi hasil penjualan atau kompensasi yang tidak beralasan dan tidak wajar,” ;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, maka jelas ternyata di dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum ini, juga mencantumkan dalil-dalil perbuatan wanprestasi yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat ;

23. Dalil-dalil wanprestasi tersebut muncul karena menurut Penggugat sebenarnya di antara Penggugat dengan Tergugat terdapat suatu perjanjian pinjam nama atas suatu transaksi jual beli tanah –*quod non*– Dengan perjanjian pinjam nama diantara Penggugat dengan Tergugat tersebut, maka jelas bahwa Penggugat lah yang awalnya meminta ijin kepada Tergugat untuk meminjam namanya, dimana kemudian Tergugat setuju namanya tersebut digunakan oleh Penggugat. Dengan kondisi tersebut, dalam hal di kemudian hari Tergugat diminta oleh Penggugat untuk mengembalikan Tanah kepada Penggugat, tetapi tidak dikembalikan oleh Tergugat (wanprestasi), maka seharusnya Penggugat tidak mengajukan gugatan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat, melainkan mengajukan gugatan dengan dasar Wanprestasi ;

24. Bahwa tuntutan Penggugat tersebut sangat kabur dan tidak jelas sehingga menjadi tidak jelas pula apakah Tergugat melakukan wanprestasi ataukah melakukan Perbuatan Melawan Hukum -*quod non*-, karena kedua jenis tuntutan tersebut mempunyai sifat dan hakekat yang berbeda. Tuntutan wanprestasi bersumber dari adanya kontrak/perjanjian, sedangkan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum bersumber dari perikatan yang timbulnya dari undang-undang, bukan dari kontrak/perjanjian ;

Selain itu, gugatan perbuatan melawan hukum adalah didasarkan pada Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sedangkan Penggugat dalam gugatannya

Hal 37 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

justru mendalilkan bahwa Tergugat telah wanprestasi (vide Pasal 1267 KUH Perdata), dimanadidalilkan Tergugat awalnya telah setuju untuk dipinjam namanya oleh Penggugat sebagai pemilik Tanah, kemudian justru menolak menyerahkan kembali Tanah yang dipersengketakan tersebut kepada Penggugat. Hal ini sebagaimana yang telah kami sampaikan sebelumnya serta sebagaimana yang tercantum pada butir 2 halaman 14 Gugatan, yang menyatakan sebagai berikut :

*“Bahwa, selanjutnya Penggugat hendak menggunakan tanah-tanah miliknya tersebut sehingga meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat II selaku pihak yang namanya tertera dalam Sertipikat untuk menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara memberikan surat kuasa atau akta peralihan hak lainnya atas tanah-tanah tersebut kepada Penggugat dan/atau pihak yang disetujui oleh Penggugat ;”* ;

25. Bahwa penggabungan tuntutan tersebut jelas-jelas bertentangan dengan hukum acara perdata serta bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan doktrin hukum yang disampaikan M. Yahya Harahap, SH., yang menyatakan :

*“Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan, tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan”* ;

Sedangkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, menyatakan :

*“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”* ;

26. Bahwa selain itu, dengan digabungkannya dalil-dalil wanprestasi pada suatu gugatan yang diajukan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum, maka terjadi ketidakjelasan serta kekaburan pada Gugatan Penggugat yang disebabkan oleh terdapatnya Petitum Gugatan yang tidak didasarkan dan tidak didukung oleh Posita Gugatan. Hal ini sebagaimana yang telah kami sampaikan sebelumnya dimana pada butir 2 Petitum Gugatan Penggugat meminta agar Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sementara pada bagian Posita Gugatan, yaitu : (i) butir 5 halaman 6 Gugatan ; (ii) Bagian II halaman 13 Gugatan ; (iii) butir 5 poin 1 halaman 14 Gugatan ; (iv) butir 8 halaman 15

Hal 38 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





Gugatan ; serta (v) butir 2 halaman 14 Gugatan, Penggugat justru didasarkan pada perbuatan wanprestasi ;

27. Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, maka gugatan yang sedemikian rupa dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) apabila Petitum Gugatan tidak didasarkan pada Posita Gugatan ;
28. Bahwa berdasarkan uraian kami sebagaimana tersebut di atas, maka jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas serta kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat telah menggunakan dalil-dalil wanprestasi pada Gugatan yang diajukan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum sehingga dengan demikian sudah tepat apabila kami memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

**E. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS KARENA PETITUM GUGATAN SALING BERTENTANGAN (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*) DENGAN POSITA DALAM GUGATAN.**

29. Bahwa dalam butir 9 dan 10 Romawi III Gugatan, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang dan pemilik sah atas Tanah, karenanya Penggugat menuntut Tergugat melalui Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan atau pejabat yang berwenang menerbitkan akta jual beli serta melalui Turut Tergugat IV agar mengembalikan dan atau memulihkan hak-hak kepada Penggugat terhadap kepemilikan Tanah ;

Kemudian, dalam butir 11 dan 14 Gugatannya, Penggugat menyatakan selengkapannya masing-masing sebagai berikut :

*“Bahwa, apabila TERGUGAT tidak berkeinginan mengembalikan tanah secara defacto adalah milik PENGGUGAT tersebut secara sukarela, akan menyebabkan PENGGUGAT kehilangan manfaat dan keuntungan atas tanah aquo, yang apabila dinilai penjualan tanah dengan taksiran harga pasaran tanah setempat adalah sebesar Rp. 40.000.000.000,-(empat puluh miliar Rupiah) ;*

*Bahwa, kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukan TERGUGAT, berupa kerugian materiil maupun imateriil, yang dirinci sebagai berikut :*

- a. *Kerugian Materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar Rupiah) ;*

*Hal 39 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



*b. Kerugian Imateriil :*

*Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immaterial sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh Milyar Rupiah).*

30. Bahwa berdasarkan uraian Gugatan Penggugat diatas, maka dapat disimpulkan

bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai Pemilik dan Pemegang hak atas Tanah, yang berdasarkan Sertipikat Tanah adalah atas nama Tergugat. Karenanya, apabila Tergugat tidak mengembalikan secara sukarela, Penggugat akan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar Rupiah) ;

31. Bahwa kemudian, dalam Petitum butir 4 s/d 6, Penggugat di satu sisi pada pokoknya meminta Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menetapkan Penggugat sebagai pemilik dan pemegang sah atas tanah dan kemudian meminta Turut Tergugat IV untuk menghapus/mencoret nama Tergugat dalam 6 (enam) buah Sertipikat Tanah dan menggantinya dengan nama Penggugat. Namun di sisi lain, Penggugat tetap menuntut Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar Rupiah), padahal berdasarkan posita, Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa **kerugian materiil timbul apabila Tanah tidak dikembalikan kepada Penggugat ;**

32. Berdasarkan uraian di atas, maka petitum gugatan Penggugat terbukti saling bertentangan satu dengan yang lainnya dan menimbulkan kekaburan tentang apa yang sebenarnya dituntut oleh Penggugat, yakni antara (i) tuntutan agar Tergugat melalui Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan atau pejabat yang berwenang menerbitkan akta jual beli serta melalui Turut Tergugat IV untuk mengembalikan dan atau memulihkan hak-hak atas kepemilikan Tanah kepada Penggugat atau (ii) menuntut ganti rugi materiil dan immateriil yang notabene sebagaimana didalilkan Penggugat sendiri baru akan timbul apabila Tanah tidak dikembalikan oleh Tergugat. Dengan demikian terdapat pertentangan, apakah Tanah harus dikembalikan kepada Penggugat atau tidak dikembalikan dengan memberikan ganti rugi materiil sebesar harga pasar Tanah dan immateriil kepada Penggugat ;

33. Bahwa merujuk kepada dalil Penggugat dalam posita Gugatan pada butir 11 dan 14 Gugatan, maka Penggugat juga terbukti telah menguraikan Posita

*Hal 40 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



yang bertentangan dengan Petitum pada butir 6, sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur*) ;

Bahwa pertentangan antara Petitum dan Posita tersebut tidak hanya terjadi sebagaimana tersebut di atas, tetapi semakin nyata terlihat di antara posita pada butir 14 dengan petitum pada butir 7. Pada posita 14 Penggugat meminta ganti kerugian materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar Rupiah), sedangkan pada petitum butir 7 Penggugat mengajukan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar Rupiah) ditambah kerugian materiil lain sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) sehingga apabila ditotal, maka kerugian materiil yang diklaim Penggugat menjadi sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar Rupiah). Sedangkan kerugian imateriil pada posita 14 sama sekali tidak dituntut pada petitum butir 7 ;

Bahwa untuk lebih jelasnya, maka berikut ini kami kutip keterangan sebagaimana yang tercantum pada posita butir 14 dan pada petitum butir 7 :

Posita butir 14 :

*"Bahwa, kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukan TERGUGAT, berupa kerugian materiil maupun imateriil, yang dirinci sebagai berikut :*

**a. Kerugian Materiil :**

**Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar Rupiah) ;**

**b. Kerugian Imateriil :**

*Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immaterial sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh Milyar Rupiah)." ;*

Petitum butir 7 :

*"Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil Tergugat sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar), Kerugian Materiel Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar), Uang Paksa (Dwangsom) sebesar....." ;*

Pertentangan pada posita butir 14 dan pada petitum butir 7 jelas terjadi dan telah menyebabkan timbulnya ketidakjelasan bagi Tergugat (*Obscuur Libel*) ;

Kekacauan posita sebagaimana disebutkan di atas, telah menjadi hukum dan tidak dapat diperbaiki karena bersifat mendasar. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., yang menentukan bahwa berdasarkan Pasal 127 Rv suatu gugatan dapat diperbaiki apabila tidak

Hal 41 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



mengubah atau menambah pokok tuntutan. Untuk jelasnya akan Tergugat kutip sebagai berikut :

*"Menurut pasal 127 Rv, perubahan daripada gugatan dibolehkan sepanjang pemeriksaan perkara, asal saja tidak mengubah atau menambah "onderwerp van den eis" (petitum, pokok tuntutan). Pengertian "onderwerp van den eis" ini dalam praktek meliputi juga dasar daripada tuntutan, termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan."*

Selain itu, hal ini dipertegas oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 1975 No. 67 K/Sip/1975, yang berbunyi sebagai berikut :

*"Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita) maka permohonan kasasi dapat diterima, dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan."*

Selain itu, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., juga menegaskan bahwa

berdasarkan Pasal 8 Rv suatu petitum surat gugatan harus dijelaskan secara jelas dan tegas. Untuk jelasnya akan, maka akan kami kutip sebagai berikut :

*"Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas ("een duidelijke en bepalde conclusie" : pasal 8 RV). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut."*

Bahwa ketidakjelasan pada Gugatan Penggugat pun terjadi kembali pada bagian Petitum butir 7 dimana Penggugat justru mengklaim Tergugat sebagai pihak yang mengalami kerugian, hal ini jelas sangat membingungkan Tergugat karena sebelumnya Penggugat selalu mengklaim bahwa dirinya lah yang mengalami kerugian, namun demikian kini ia justru mengatakan kerugian telah dialami oleh Tergugat. Untuk lebih jelasnya berikut ini kami kutip Petitum butir 7 tersebut :

*"Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil Tergugat sebesar" ;*

34. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti adanya pertentangan antara : (i) petitum 6 dengan 7, (ii) pertentangan antara posita butir 14 dengan petitum butir 7, (iii) serta ketidakjelasan mengenai siapa sebenarnya pihak yang mengalami kerugian materil apabila merujuk pada kalimat Penggugat pada petitum butir 7. Oleh karena terdapatnya beberapa pertentangan serta

Hal 42 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



ketidakjelasan (*Obscuur Libel*), sebagaimana tersebut di atas, maka adalah tepat apabila Gugatan Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang Terhormat (***niet ontvankelijk verklaard***) ;

Berdasarkan dalil eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat baik sebagian maupun seluruhnya, dan menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas, *mutatis-mutandis*, merupakan satu kesatuan dengan uraian pada bagian Dalam Pokok Perkara di bawah ini. Adapun bantahan kami terhadap dalil-dalil hukum Penggugat pada bagian Pokok Perkara adalah sebagai berikut :

### A. PENGUGAT SECARA HUKUM BUKAN PEMILIK DAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERDASARKAN 6 (ENAM) SERTIFIKAT HAK MILIK YANG SELURUHNYA SELUAS 4.203 M<sup>2</sup>.

35. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang tidak benar pada butir 1 bagian Dalam Pokok Perkara, halaman 13, yang menyatakan, sebagai berikut :

*"Bahwa, sebelum dilakukan transaksi jual-beli, Penggugat telah menjelaskan kepada Tergugat dan Turut Tergugat II perihal pencantuman nama Tergugat dan Turut Tergugat II dalam Sertipikat tanah milik Penggugat tidak dimaksudkan sebagai pemberian hibah atau hadiah dari Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat III, melainkan murni hanya pinjam nama"* ;

Selanjutnya pada butir 2, halaman 14, Penggugat menyatakan :

*"Bahwa, selanjutnya Penggugat hendak menggunakan tanah-tanah miliknya tersebut sehingga meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat II selaku pihak yang namanya tertera dalam Sertipikat untuk menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara memberikan surat kuasa jual atau akta peralihan hak lainnya atas tanah tersebut kepada Penggugat dan/atau pihak yang disetujui oleh Penggugat"*;

36. Bahwa dalam gugatannya, khususnya pada butir 1 bagian Pokok Perkara tersebut, pada pokoknya Penggugat bermaksud untuk mendalilkan bahwa (i) Penggugat adalah pemilik atau pemegang hak atas tanah dari 6 (enam) Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat ; karena (ii) ada kesepakatan antara

Hal 43 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat agar Penguat dapat meminjam nama Tergugat pada 6 (enam) Sertipikat Hak Milik tersebut. Bahwa dalil Penguat tersebut di atas tidak benar dan bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia, karena alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Dalam gugatannya Penguat sama sekali tidak menguraikan bukti-bukti, baik bukti tertulis maupun bukti-bukti lainnya, yang dapat membuktikan secara tegas tentang adanya kesepakatan pinjam nama tersebut;

Merujuk pada dalil Penguat pada butir 5 paragraf (1), halaman 14, yang menyatakan : “*Penguat tidak pernah merasa membuat kerjasama, juga tidak pernah menjanjikan keuntungan terkait pembelian tanah dari Turut Tergugat I yang menggunakan nama Tergugat... dst*”, maka begitu pula faktanya tidak ada kesepakatan pinjam nama antara Penguat dan Tergugat yang dapat dibuktikan Penguat dalam gugatan *aquo*.

Bahwa sehubungan dengan jual beli tanah sebagaimana 6 (enam) Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat tersebut, faktanya memang tidak ada kesepakatan apapun yang dibuat antara Penguat dan Tergugat.

- b. Kalaupun ada kesepakatan pinjam nama –*quod non*–, kesepakatan yang demikian tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga batal demi hukum ;

Bahwa ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan : “*untuk syarat sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :*

1. *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;*
3. *suatu hal tertentu ; dan*
4. *suatu sebab yang halal ;*

Bahwa pada butir 5 bagian I Kepentingan Hukum Penguat, halaman 5, Penguat pada pokoknya menguraikan sebab-sebab yang menjadi latar belakang maksud dan tujuan Penguat untuk meminjam nama Tergugat, yaitu dikarenakan pada tahun 1991 – 1992 atau pada saat proses transaksi jual-beli dilakukan antara Penguat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II **terdapat aturan pembatasan kepemilikan dan atau penguasaan tanah di Indonesia**, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 jo. Pasal 17 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia (“UUPA”) jo.

Hal 44 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah ;

Adapun Pasal 7 UUPA, berbunyi sebagai berikut :

*Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas **tidak diperkenankan*** ;

dan

Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut :

*"Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai :*

*b. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi)"*.

Bahwa dengan demikian jelas maksud dan tujuan Penggugat meminjam nama Tergugat untuk dicantumkan sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah dari 6 (enam) sertifikat Hak Milik adalah untuk "*menyiasati*" berlakunya ketentuan Pasal 7 UUPA yang membatasi Penggugat untuk memiliki tanah dengan luasan tertentu. Dalam hal ini, apabila Penggugat terbukti memiliki tanah melebihi batasan maksimum yang telah ditetapkan tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (3) UUPA, tanah-tanah yang melebihi batas maksimum akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan ;

Bahwa terkait tindakan Penggugat "*menyiasati*" batas maksimum kepemilikan tanah, Pasal 1337 KUH Perdata mengatur tentang kausa yang terlarang sebagai berikut :

*"Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum"* ;

Dengan demikian, maksud dan tujuan Penggugat meminjam nama Tergugat untuk memiliki tanah dari 6 (enam) sertifikat Hak Milik tersebut jelas merupakan suatu tindakan penyelundupan hukum yang bertentangan dengan hukum (dalam hal ini Pasal 7 UUPA) dan ketertiban umum. Apalagi tujuan dari penetapan batas maksimum kepemilikan tanah sebagaimana Pasal 7 UUPA tersebut ditujukan agar tidak merugikan kepentingan umum, sehingga penyelundupan hukum terhadap berlakunya

Hal 45 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



Pasal 7 UUPA jelas juga merupakan perbuatan yang merugikan kepentingan umum ;

Bahwa kesepakatan yang dibuat dengan tujuan yang bertentangan dengan hukum dan kepentingan umum merupakan pelanggaran terhadap syarat sahnya Perjanjian, khususnya unsur ke-3, yaitu : kausa yang halal, sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata ;

Bahwa akibat dari tidak terpenuhinya syarat kausa yang halal diatur lebih lanjut pada ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata, yang menyatakan :

*“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan” ;*

Bahwa doktrin-doktrin ahli hukum perdata, menjelaskan akibat dari tidak terpenuhinya syarat kausa yang halal, sebagai berikut :

**Prof. Subekti, SH.**, menyatakan :

*“Dalam bab mengenai syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, telah diterangkan, bahwa apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjiannya adalah **batal demi hukum** (bahasa Inggris : null and void). Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain, telah gagal. Tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim ini diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.”*

**J. Satrio, S.H.**, menyatakan :

*“Akibat daripada pelanggaran syarat 1320 sub 4 diatur dalam Pasal 1335 dan 1337.*

*Dalam Pasal 1335 ditentukan, bahwa PERJANJIAN TERSEBUT MENJADI “TAK MEMPUNYAI DAYA” (krachteloos), YANG OLEH PARA SARJANA DITAFSIRKAN SEBAGAI BATAL/NIETIG. Kalau kita membaca kata batal/netig, maka yang terbayang oleh kita adalah kebatalan yang absolut, dan karenanya dapat kita anggap seperti tak ada perjanjian sama sekali. Konsekuensinya adalah, bahwa para pihak kembali kepada kedudukan semula, seperti pada saat sebelum menutup “perjanjian” tersebut. Konsekuensinya lebih lanjut adalah apa yang sudah dibayarkan dianggap*

*Hal 46 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



*sebagai pembayaran yang tak terhutang dan karenanya dapat dituntut kembali. Di samping itu kata batal/nietig memberikan gambaran bahwa KEBATALAN TERSEBUT TERJADI DEMI HUKUM, TANPA PARA PIHAK PERLU MENGADAKAN TUNTUTAN PEMBATALAN. Bahkan oleh para sarjana ditafsirkan, bahwa HAKIM DEMI JABATANNYA (ambtshave) WAJIB MENYATAKAN KEBATALANNYA.”*

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka adanya kesepakatan pinjam nama sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya, demi hukum wajib dinyatakan batal oleh Majelis Hakim.

- c. Dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah dari 6 (enam) Sertipikat Hak Milik –*quod non*– telah dibantah oleh dalil Penggugat sendiri pada butir 2, halaman 14, Gugatan, yang menyatakan :  
“Bahwa, selanjutnya Penggugat hendak menggunakan tanah-tanah miliknya tersebut **sehingga meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat II selaku pihak yang namanya tertera dalm Sertipikat untuk menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara memberikan surat kuasa jual atau akta peralihan hak lainnya atas tanah tersebut kepada Penggugat dan/atau pihak yang disetujui oleh Penggugat**”;

Bahwa konsep kepemilikan menurut hukum Perdata diatur pada Pasal 570 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

*“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain ;*

Berdasarkan ketentuan di atas dan dalil Penggugat pada butir 2, halaman 14 Gugatan, jelas membuktikan bahwa Penggugat bukan pemilik atau pemegang hak atas Tanah berdasarkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik tersebut. Penggugat tidak dapat berbuat bebas terhadap Tanah berdasarkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik tersebut sebagaimana konsep kepemilikan Pasal 570 KUH Perdata. Sebagaimana diakuinya sendiri, Penggugat membutuhkan kuasa jual atau akta peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat untuk menggunakan Tanah berdasarkan 6 (enam) sertipikat Haki Milik tersebut. Dengan kata lain,

*Hal 47 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



dalil Penggugat pada butir 2, halaman 14 Gugatan, menyatakan dan membuktikan dengan tegas bahwa Tergugat lah pemilik dan pemegang hak yang sah atas Tanah berdasarkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik tersebut ;

37. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atau pemegang hak atas Tanah berdasarkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik, yang notabene atas nama Tergugat, merupakan dalil yang tidak benar dan harus ditolak ;

**B. TERGUGAT ADALAH PEMILIK DAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG SAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.**

38. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada butir 6, 9, 10 dan 13 Gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- *Bahwa meskipun dalam sertipikat tertuliskan nama Tergugat sebagai pemegang hak, namun secara materiil hak kepemilikan atau secara de facto ada pada Penggugat karena pembelian atas tanah tersebut seluruhnya menggunakan uang dari Penggugat dan mengenai pencantuman nama Tergugat hanya pinjam nama saja dan tidak dimaksudkan sebagai hibah, hadiah kepada Tergugat ;*
- *Bahwa Penggugat adalah merupakan pemegang dan pemilik yang sah atas tanah-tanah yang terbagi atas 6 (enam) sertipikat tanah hak milik ;*
- *Bahwa Penggugat menuntut Tergugat melalui Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan atau Pejabat yang berwenang menerbitkan Akta Jual Beli serta melalui Turut Tergugat IV agar memulihkan hak-hak kepada Penggugat terhadap kepemilikan tanah berdasarkan 6 (enam) sertipikat tanah hak milik ;*
- *Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut diatas, maka sudah seharusnya Pengadilan memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk menghapus/mencoret nama Tergugat sebagai pemegang Hak atas 6 (enam) sertipikat tanah dan selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat IV untuk memasukkan/mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama Penggugat”*

39. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut diatas merupakan dalil yang tidak benar, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut :

**a. Peristiwa Jual Beli Tanah Oleh Tergugat dan Turut Tergugat I Sah Secara Hukum ;**

Hal 48 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat sendiri, Tergugat telah melaksanakan jual beli Tanah di hadapan PPAT, sebagaimana dituangkan dalam akta-akta sebagai berikut :
  - a. Akta Jual Beli No. : 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Cilandak, RT. 005 RW. 01, Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 888 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663/Cilandak Barat ;
  - b. Akta Jual Beli No. : 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 1.442 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 666/Cilandak Barat ;
  - c. Akta Jual Beli No. : 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 345 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1826/Cilandak ;
  - d. Akta Jual Beli No. : 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta

*Hal 49 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, seluas 483 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827/Cilandak ;

e. Akta Jual Beli No. : 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 810 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828/Cilandak ;

f. Akta Jual Beli No. : 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 235 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 624/Cilandak Barat ;

- Bahwa Tergugat sepakat dengan Penggugat bahwa Jual Beli yang dilakukan antara Turut Tergugat I sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli adalah sah secara hukum ;

Adrian Sutedi S.H., M.H.mengemukakan bahwa ada 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah yaitu :

a. Syarat materiil :

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, yaitu :

- Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, dalam arti pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk membeli tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli, dilihat dari hak yang ada pada tanah yang dibelinya, misalnya di Indonesia, Perseroan dan Warga

Hal 50 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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)



Negara Asing tidak dapat memiliki tanah dengan status hak Milik ;

Dalam perkara *aquo*, Tanah tersebut berstatus Hak Milik, maka berdasarkan Pasal 21 UUPA, yang dapat memiliki tanah hak milik adalah Warga negara Indonesia. Dengan demikian Tergugat secara hukum berhak memiliki Tanah ;

- Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut sebagai pemilik ;

Dalam hal ini almarhum suami Turut Tergugat I adalah pihak yang memiliki kapasitas sebagai Pemilik, terbukti dengan tertera nama suami Turut Tergugat I dalam sertifikat-sertifikat Tanah sebagai Pemilik sebelum tanah-tanah tersebut beralih kepada Tergugat ;

- Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Dalam perkara *aquo*, tanah yang dijual oleh Turut Tergugat I beserta almarhum suaminya adalah tanah hak milik yang secara hukum dapat diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa ;

- b. Syarat formil, yaitu dimana berdasarkan Pasal 19 jo Pasal 22 ayat 3 PP No. 10/61, maka jual beli atas tanah wajib dibuat dalam bentuk akta oleh PPAT dan kemudian PPAT mendaftarkan peralihan hak dalam buku tanah di Kantor Agraria ;

Dalam perkara *aquo*, terbukti bahwa peralihan hak atas tanah dari Turut Tergugat I serta suaminya kepada Tergugat telah dibuat dalam bentuk akta oleh PPAT dan kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal tersebut terbukti dengan didaftarkan nama Tergugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat-sertifikat tanah yang menjadi Objek Sengketa *aquo* ;

- Bahwa selanjutnya masih dalam buku yang sama, Adrian Sutedi, SH., MH., menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

*"Bahwa Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yang kemudian diadopsi oleh UUPA, bersifat terang dan tunai. Terang berarti*

*Hal 51 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



*perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran hatganya dilakukan secara serentak ;*

*Kemudian, sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat Akta. Akta Jual Beli yang dilakukan Para Pihak membuktikan bahwa benar telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, sehingga jual beli tersebut telah memenuhi syarat terang dan tunai” ;*

*Merujuk pada pendapat-pendapat Adrian Sutedi S.H., M.H. tersebut diatas, maka secara hukum Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas Tanah adalah sah dan karenanya mohon perhatian Majelis Hakim yang Terhormat bahwa Akta Jual Beli yang dibuat secara sah merupakan pembuktian yang sah dan sempurna ;*

- *Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna, telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut :*
  - a. *Putusan Mahkamah Agung No. 539/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 menyatakan “Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Sah” ;*
  - b. *Putusan Mahkamah Agung No 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan “Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961, yaitu Notaris dan Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum” ;*
  - c. *Putusan Mahkamah Agung No. 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, dalam pertimbangannya : “Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut dan suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan*

*Hal 52 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seorang PPAT menurut PP No. 10/1961 dianggap sebagai akta yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna” ;

- d. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991 menyatakan “Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.” ;

- Bahwa menurut Prof. Boedi Harsonodan sebagaimana yang dikutip oleh Adrian Sutedi, SH.,MH., akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah (*in casu* jual beli). Dengan demikian berdasarkan uraian diatas, jual beli atas Tanah tersebut terbukti telah dilakukan dan karenanya berdasarkan hukum, Akta Jual Beli tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mohon agar menjadi perhatian Majelis Hakim yang Mulia ;

**b. Tergugat merupakan pemilik dan pemegang hak yang sah atas Tanah berdasarkan sertifikat-sertifikat tanah yang memiliki nilai pembuktian yang terkuat ;**

- Bahwa sebagaimana telah ditegaskan oleh Penggugat dalam butir 8, halaman 11 Gugatannya, Tergugat merupakan pemilik dan pemegang hak yang sah atas Tanah berdasarkan 6 (enam) sertifikat Tanah, sebagai berikut :
- a. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663, Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - c. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - d. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

Hal 53 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- f. Sertipikat Hak Milik No. 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.

- Bahwa sertifikat tanah (dalam hal ini 6 (enam) sertipikat Tanah) atas nama Tergugat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada Tergugat sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan, sebagai berikut :

- (i) Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "**UU Agraria**"), mengatur hal sebagai berikut :

*"(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;*

*(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :*

- a. *pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;*
- b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;*
- c. ***pemberian surat-surat tanda-bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"***

- (ii) Bahwa selanjutnya, tujuan pendaftaran tanah diuraikan pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "**PP No. 24/1997**"), yang menyatakan :

*"Pendaftaran tanah bertujuan :*

- a. *untuk memberikan **kepastian hukum** dan **perlindungan hukum** kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*

Hal 54 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;

c. **untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.**"

(iii) Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 menyatakan bahwa :

**Pasal 1 angka 20 :**

"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

**Pasal 32 ayat (1) :**

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Berdasarkan uraian di atas, Tergugat merupakan pemegang hak yang sah atas tanah sesuai 6 (enam) sertipikat Tanah, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 3 PP 24/1997, Pasal 19 ayat (2) UU Agraria, dan Pasal 32 ayat 1 PP 24/1997, negara telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kemilikan Tergugat atas tanah sesuai 6 (enam) sertipikat Tanah tersebut, dan bukan pihak yang melakukan pembayaran harga tanah ;

- Selanjutnya, menurut pendapat hukum Mariam Darus Badruzaman, yang dikutip oleh Adrian Sutedi, SH., MH., pendaftaran tanah adalah syarat mutlak lahirnya hak, sebab hanya melalui pendaftaran sertipikat dapat diciptakan tanda bukti hak ;
- Boedi Harsono juga mengemukakan pendapat hukum bahwa menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungan dengan pihak

Hal 55 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



ketiga ;

- Lebih lanjut, bagian III tentang Hak Milik, Pasal 20 ayat (1) UUPA mengatur bahwa tanah dengan status Hak Milik adalah hak yang terkuat, terpenuh dan turun temurun, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Pasal 20

*"Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6"* ;

Pasal 6

*"Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"* ;

- Bahwa Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menyatakan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut, yang hampir sama dengan kewenangan Negara untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.
- Selain itu, Prof. Boedi Harsono dalam ceramahnya yang berjudul *"Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama ; Djilid Kedua"*, sebagaimana dikutip oleh Adrian Sutedi, S.H.,M.H. juga mengemukakan tentang hak milik, sebagai berikut :

*"Sifat khas dari hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak tersebut wajib didaftar"* ;

- Bahwa merujuk pada pendapat Prof. Boedi Harsono serta pendapat-pendapat ahli hukum lainnya yang telah kami uraikan di atas, maka dengan telah didaftarkannya tanah hak milik atas nama Tergugat sesuai 6 (enam) sertifikat Tanah, maka secara hukum terbukti Tanah tersebut adalah milik Tergugat secara kuat dan penuh. Tidak ada satupun ketentuan yang mengakui dan mengatur tentang pemilik tanah secara materiil atau *de facto* sebagaimana yang didalilkan Penggugat. Dengan demikian, kami mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tanah tersebut adalah milik Penggugat atau dalil Penggugat

Hal 56 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



yang menyatakan sebagai “pemilik tanah secara materiil atau *de facto*” ;

**c. Tuntutan Penggugat Agar Turut Tergugat IV Mengganti Nama/Membalik Namakan Sertipikat Tanah Atas Nama Tergugat Kepada Penggugat Bertentangan Dengan Hukum Tentang Konsep Kepemilikan Pasal 584 KUH Perdata ;**

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 13 halaman 17-18 Gugatan dan Petitum Penggugat pada butir 6, halaman 23-24 Gugatan, yang menyatakan, sebagai berikut :

*“Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas maka sudah seharusnya pengadilan memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk menghapus/mencoret nama Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat sebagai pemegang hak dari sertipikat-sertipikat di bawah ini : ..... dst ;*

*“yang selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat IV untuk memasukkan/mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra/Penggugat, sehingga terhadap sertipikat-sertipikat tersebut pemegang haknya berubah menjadi : .... dst”;*

- Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas merupakan dalil yang tidak benar dan harus ditolak, karena suatu kepemilikan yang sah secara hukum tidak dapat diperoleh atau berpindah dengan cara apapun, termasuk dengan cara meminta kepada Pengadilan untuk memindahkan haknya, sebagaimana tuntutan Penggugat dalam gugatannya, kecuali karena sebab-sebab yang diatur undang-undang ; Hal ini diatur berdasarkan ketentuan Pasal 584 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut :

*“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan ; karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukkan atau **penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu**” ;*

Ketentuan Pasal 584 KUH Perdata ditegaskan lagi berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat 1 UUPA mengatur bahwa hak

*Hal 57 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik ;

- Bahwa telah menjadi fakta yang tidak terbantahkan, sebagaimana telah diuraikan pada butir (a) di atas dan ditegaskan sendiri oleh Penggugat bahwa : (i) jual beli Tanah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I merupakan jual beli yang sah, sehingga (ii) Tanah tersebut secara hukum menjadi milik Tergugat berdasarkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik, sedangkan Penggugat sebagaimana juga telah diuraikan pada butir (A), halaman 17 s/d 22 Jawaban di atas, bukan merupakan pemilik dan pemegang hak atas Tanah tersebut ;

Dan tidak ada satupun dalil-dalil maupun bukti-bukti yang diuraikan Penggugat yang dapat membuktikan bahwa Penggugat memperoleh hak kepemilikan atas Tanah, berdasarkan adanya suatu (i) perlekatan ; (ii) daluwarsa, (iii) perwarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan (iv) karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dari Tergugat kepada Penggugat ;

Dengan demikian, secara hukum Penggugat tidak dapat meminta Pengadilan untuk memerintahkan Turut Tergugat IV mengganti nama atau membalik-namakan kepemilikan Tergugat atas Tanah tersebut menjadi milik Penggugat ;

- Berdasarkan ketentuan Pasal 584 KUH Perdata dan Pasal 26 ayat (1) UUPA, kepemilikan Tanah hanya dapat berpindah kepada Penggugat, kalau Tergugat memindahkan hak miliknya tersebut kepada Penggugat, sesuai dengan peraturan yang berlaku, dalam hal ini melalui perbuatan perdata yang sah, yaitu : jual beli, hibah atau tukar menukar ;
- Mohon perhatian Majelis Hakim bahwa balik nama sertipikat hak atas tanah, dalam hal ini dari Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana tuntutan Penggugat dalam Gugatannya, hanya dapat dilakukan dengan memenuhi syarat formil berdasarkan ketentuan Pasal 19 jo Pasal 22 ayat 3 PP No. 10/61, bahwa pemindahan hak atas tanah wajib dibuat dalam bentuk akta oleh PPAT dan kemudian PPAT mendaftarkan peralihan hak dalam buku tanah di Kantor Agraria ;

Hal 58 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





- Berdasarkan uraian diatas, maka tuntutan Penggugat, khususnya pada butir 6 Petitum Penggugat agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat IV mengganti nama Tergugat menjadi nama Penggugat pada 6 (enam) Sertipikat Hak Milik atas Tanah, merupakan dalil dan tuntutan yang tidak benar secara hukum dan karenanya kami mohon agar Majelis Hakim menolak tuntutan Penggugat tersebut ;

**C. TINDAKAN TERGUGAT UNTUK TIDAK MENYERAHKAN TANAH MILIKNYA BERDASARKAN 6 SERTIPIKAT HAK MILIK BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

40. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 4, 5 dan 7 Gugatan, yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

- *Bahwa, berbeda halnya dengan Tergugat yang memberikan syarat apabila Penggugat ingin Tergugat menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada Penggugat, yaitu "Tergugat akan menyerahkan tanah-tanah milik Penggugat yang menggunakan nama Tergugat dalam sertipikatnya dengan syarat memperoleh kompensasi keuntungan sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah)";*
- *Bahwa Penggugat menolak dengan tegas syarat yang diajukan oleh Tergugat yang meminta hasil penjualan atau kompensasi sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah) tersebut dengan alasan :*
  - *Penggugat tidak pernah merasa kerjasama, juga tidak pernah menjanjikan keuntungan terkait pembelian tanah dari Turut Tergugat I yang menggunakan nama Tergugat dalam sertipikat tanah milik Penggugat melainkan hanya meminta bantuan pinjam nama ;*
  - *Pembayaran Pembelian tanah sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah) seluruhnya menggunakan uang Penggugat dan sama sekali tidak menggunakan uang dari Tergugat ;*
  - *Permintaan kompensasi yang tuntutan oleh Tergugat sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah) sangatlah tidak beralasan, tidak wajar dan mengada-ada serta berindikasikan pemerasan terhadap Penggugat.*
- *Bahwa Penggugat terus berupaya menyelesaikan permasalahan tersebut dengan Tergugat secara musawarah, namun Tergugat tetap meminta*

Hal 59 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



*bagian kompensasi sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah)”,*

41. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut diatas tidak benar, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut :

a. Tanah berdasarkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik tersebut merupakan milik Tergugat, sehingga Tergugat tidak dapat dipaksa untuk menyerahkan Tanah *aquo* ;

**b. Bahwa Penggugat (dalam hal ini Bp. Hutomo Mandala Putra) tidak pernah meminta Tergugat untuk menyerahkan Tanah ;**

Bahwa yang benar adalah : ada beberapa pihak yang mengaku atau menggunakan nama Penggugat meminta Tergugat untuk menyerahkan Tanah, antara lain : PT. Pelaksana Jaya Muliamelalui kuasa hukumnya Ibu Elza Sjarief, SH. Namun demikian Tergugat tidak mengabulkan permintaan pihak-pihak tersebut, karena tidak ada bukti apapun tentang keterkaitan pihak-pihak tersebut dengan transaksi jual beli Tanah atau setidaknya pihak-pihak tersebut tidak dapat membuktikan sebagai pihak yang melakukan pembayaran atas Tanah tersebut ;

Dengan demikian, tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat meminta kompensasi sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah), karena kecuali melalui Gugatan *aquo*, Penggugat belum pernah meminta Tergugat untuk menyerahkan Tanah kepada Penggugat. Tergugat dengan demikian menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah terindikasi melakukan pemerasan kepada Penggugat ;

Bahwa sebaliknya justru Penggugatlah pihak yang mengambil keuntungan dengan motif yang buruk dalam mengajukan gugatan *aquo*, karena secara hukum Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak sebagai pemilik atas Tanah, namun mengaku-ngaku sebagai pemilik secara “*de facto*” atau “*materiil*” tanpa dasar hukum yang jelas.

**c. Bahwa walaupun Penggugat adalah pihak yang melakukan pembayaran atas transaksi jual beli Tanah –*quod non*–, secara hukum Tergugat tidak dapat menyerahkan Tanah tanpa adanya suatu perbuatan perdata yang sah (*vide* Pasal 584 KUH Perdata) kepada Penggugat atau kepada pihak-pihak yang ditunjuk oleh Penggugat,karena :**

*Hal 60 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas Tanah berdasarkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik, sedangkan Penggugat bukan pemilik atau pemegang hak atas Tanah tersebut ;
- Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 584 KUH Perdata dan Pasal 26 ayat (1) UUPA untuk terjadinya penyerahan hak dari Tergugat kepada Penggugat harus ada perbuatan perdata yang sah yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik, dalam hal ini jual beli, tukar menukar dan hibah ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka suatu hal yang wajar dan adil apabila Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa kepemilikan Tanah tersebut yang saat ini merupakan milik sah Tergugat dapat dialihkan kepada Penggugat melalui proses peralihan hak atas tanah yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, dalam hal ini Jual Beli ;
- Bahwa harga yang ditawarkan oleh Tergugat sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar Rupiah), merupakan harga yang wajar dengan mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak, semata-mata dengan pertimbangan : (i) Tergugat merupakan pemilik sah Tanah ; dan (ii) bilamana benar Penggugat adalah pihak yang melakukan pembayaran harga Tanah pada saat transaksi jual beli Tanah tersebut –*quod non*–, sehingga wajar dan adil bagi Penggugat dan Tergugat melaksanakan jual beli Tanah dengan harga NJOP ;
- Dalam transaksi ini harga NJOP ditawarkan dengan pertimbangan : adanya larangan jual beli di bawah harga NJOP, sehingga potensi pajak dari transaksi antara Penggugat dan Tergugat terkait Tanah tersebut tidak hilang ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak dallil-dalil Penggugat tersebut diatas ;

## **D. TERGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR-UNSUR TELAH MELAKUKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

42. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Bab II dan butir 12 Gugatannya, Pengugat yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

“- *Bahwa tindakan Tergugat yang setelah namanya dicantumkan dalam Sertipikat Hak Milik justru malah menahan-nahan dan memberikan syarat*

*Hal 61 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



*bagi hasil penjualan yang tidak beralasan dan tidak wajar, hal ini merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Jo Pasal 1367 KUHPerdara ;*

- *Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak bersedia mengembalikan tanah secara defacto milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara ;*

43. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas tidak benar, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa Pasal 1365 jo Pasal 1367 KUHPerdara, berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1365 KUHPerdara :

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

Pasal 1367 KUHPerdara :

*"Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya."*

- b. Bahwa menurut Rosa Agustina suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur :

**a. Perbuatan :**

Unsur perbuatan dapat digolongkan dalam 2 bagian, yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan dan perbuatan yang merupakan kelalaian ;

**b. Melawan Hukum :**

Perbuatan sebagaimana unsur pertama tersebut diatas, dikatakan memenuhi unsur melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain. Melanggar hak subjektif orang lain berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, misalnya melanggar hak kebendaan (hak milik) orang lain ;

Hal 62 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Dalam perkara *aquo*, Tergugat tidak melanggar hak subjektif Penggugat sama sekali, karena Tergugat sebagai pemilik dan pemegang sah Tanah. Sedangkan Penggugat tidak memiliki hak apapun atas Tanah, karena pemilik tanah secara materiil atau *de facto* tidak dikenal dalam hukum Indonesia. Dalam perkara *aquo*, hukum justru wajib memberikan perlindungan terhadap Tergugat sebagai pemilik dan pemegang hak yang sah atas Tanah ;

- c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku. Yang dimaksud dengan suatu tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku adalah suatu tingkah laku yang bertentangan dengan Undang-Undang ;

Dalam perkara *aquo*, tidak ada kewajiban hukum yang dilanggar Tergugat. Tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa pemegang hak atas tanah wajib untuk mengembalikan tanah kepada pembayar harga tanah dalam kurun waktu tertentu, apalagi tidak ada kesepakatan apapun di antara Penggugat dan Tergugat. Sebaliknya, justru pemegang hak atas Tanah yang terdaftar wajib dilindungi oleh hukum.

- c. Bertentangan dengan kesusilaan. Kaidah kesusilaan diartikan sebagai norma-norma sosial dalam masyarakat, sepanjang norma tersebut diterima sebagai peraturan tertulis ;

Dalam perkara *aquo*, tidak ada kaidah kesusilaan yang dilanggar Tergugat ;

- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Perbuatan yang termasuk dalam kategori bertentangan kepatutan, yaitu perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak dan perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain. Dalam perkara *aquo*, mengingat Tergugat adalah pemegang dan pemilik hak atas tanah yang sah secara hukum, maka tidak ada kewajiban untuk mengembalikan tanah. Justru adalah hak Tergugat untuk mengalihkan atau tidak mengalihkan tanah miliknya kepada orang lain, sehingga tidak ada asas kepatutan yang dilanggar Tergugat dalam perkara *aquo*. Justru sebaliknya, apabila Tergugat menyerahkan Tanah *aquo*, karena adanya kesepakatan pinjam nama –quod non–, maka

Hal 63 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





perbuatan Tergugat yang demikian telah bertentangan dengan kewajiban hukum, kesusilaan dan kepatutan, karena selama berlangsungnya kesepakatan pinjam nama tersebut, Tergugat telah membantu Penggugat untuk memiliki tanah dengan luasan melebihi yang ditentukan undang-undang, sehingga merugikan kepentingan umum.

**c. Kesalahan :**

Unsur kesalahan pada suatu perbuatan tidak berbeda jauh dengan unsur melawan hukum. Merujuk pada uraian diatas, maka secara *mutatis mutandis* dalam perkara *aquo*, terbukti tidak ada kesalahan apapun yang dilakukan oleh Tergugat ;

**d. Kerugian :**

Pasal 1365 KUHPerdara menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi. Dengan tidak terbuktinya Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum maka tidak ada ganti rugi yang wajib dibayar oleh Tergugat ;

**e. Adanyasebab akibat (kausalitas) antara kesalahan dengan kerugian:**

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur kesalahan maupun kerugian, maka jelas tidak terpenuhi unsur kausalitas dalam perkara *aquo* ;

c. Bahwa dengan tidak terpenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara diatas, maka tidak ada pula perbuatan yang harus dipertanggungjawabkan oleh Tergugat, karenanya unsur Pasal 1367 KUHPerdara jelas tidak terpenuhi, sehingga patut ditolak oleh Majelis Hakim yang Terhormat ;

44. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terbukti bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat. Dengan demikian Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

**E. KERUGIAN YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH KERUGIAN YANG MENGADA-ADA DAN TIDAK DAPAT DIPERTANGGUNGJAWABKAN**

45. Bahwa Tergugat keberatan atas dalil Penggugat pada butir 11 dan 14 Gugatan *aquo* yang menyatakan sebagai berikut :

Hal 64 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Bahwa, apabila TERGUGAT tidak berkeinginan mengembalikan tanah secara defacto adalah milik PENGGUGAT tersebut secara sukarela, akan menyebabkan PENGGUGAT kehilangan manfaat dan keuntungan atas tanah aquo, yang apabila dinilai penjualan tanah dengan taksiran harga pasaran tanah*

*setempat adalah sebesar Rp. 40.000.000.000,-(empat puluh miliar Rupiah);*

*Bahwa, kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukan TERGUGAT, berupa kerugian materiil maupun imateriil, yang dirinci sebagai berikut :*

- a. *Kerugian Materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar Rupiah) ;*
- b. *Kerugian Imateriil :*

*Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immaterial sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) ;*

46. Bahwa tuntutan ganti rugi materiil Penggugat sangat mengada-ada dan tidak beralasan, mengingat Penggugat bukan pemilik dan sama sekali tidak memiliki alas hak apapun atas Tanah, sehingga tidak berhak menuntut ganti rugi. Dalam hal ini, bagaimana mungkin Penggugat dapat mendalilkan dirinya akan kehilangan manfaat dan keuntungan atas Tanah *aquo* yang notabene bukan milik Penggugat? Di samping itu, Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci dasar perhitungan tuntutan kerugian materiil, sehingga mencapai angka yang dituntut Penggugat tersebut ;

Secara hukum sudah jelas diatur bahwa pihak yang terdaftar dan tercatat namanya pada bukti sertipikat tanah merupakan pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini, Tergugat merupakan pemegang hak yang sah atas Tanah berdasarkan bukti 6 (enam) Sertipikat Hak Milik. Dengan demikian, negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada Tergugat. Berdasarkan fakta tersebut di atas, jelas terbukti bahwa tuntutan Penggugat berupa ganti rugi materiil sebagaimana butir 11 dan 14 Gugatan merupakan itikad buruk Penggugat yang ingin mengambil keuntungan dari pengajuan gugatan *aquo*, sehingga harus ditolak ;

47. Sebagaimana diuraikan di atas bahwa Penggugat tidak berhak menuntut ganti rugi atas Tanah yang bukan miliknya, apalagi menuntut ganti rugi immateriil. Lagi pula tuntutan ganti rugi imateriil yang diajukan Penggugat tidak jelas darimana sumbernya dan tidak dirinci ;

*Hal 65 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48. Dengan demikian tuntutan kerugian materiil dan immateriil Penggugat tersebut jelas tidak berdasarkan hukum, karena : (i) Penggugat bukan pemilik atau pemegang hak atas Tanah Sengketa ; dan (ii) Penggugat tidak dapat menguraikan secara rinci kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum oleh Penggugat. Lagipula tuntutan ganti kerugian tersebut tidak didukung oleh alat-alat bukti yang sah. Hal ini didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984, No. 588K/Sip/1983, yang menyatakan sebagai berikut :  
*"Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak."*
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 31 September 1983, No. 19K/Sip/1983, yang menyatakan sebagai berikut :  
*"Menimbang bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima."*
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 8 Mei 1980, No. 550K/Sip/1979, yang diantaranya berbunyi :  
*"Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari PENGUGAT asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian."*
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Agustus 1988, No. 1720/K/Pdt/1986, yang diantaranya berbunyi :  
*"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutananya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."*

49. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya tuntutan ganti rugi Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya diabaikan/tidak dapat diterima ;

Berdasarkan seluruh uraian Tergugat tersebut di atas mengenai Pokok Perkara, maka dapat terlihat bahwa Dalil-dalil Gugatan Penggugat khususnya mengenai Pokok Perkara merupakan Dalil-dalil yang sangat tidak berdasar dan cenderung merekayasa fakta semata-mata untuk motif kepentingan

Hal 66 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



pribadi. Oleh karena itu, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengesampingkan dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya pada bagian Pokok Perkara, dan menyatakan menolak dengan tegas seluruh Gugatan Penggugat ;

**F. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM DALAM MEMOHONKAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*).**

50. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak permohonan sita jaminan dalam butir 15.a, halaman 19 Gugatan *aquo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa karena adanya kekhawatiran Tergugat akan memindahtangankan atau mengalihkan kepemilikan atas nama sertifikat-sertipikat kepada Pihak Ketiga, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap benda tidak bergerak berupa 6 (enam) sertipikat tanah ;

51. Bahwa mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), ketentuan Pasal 227 ayat 1 HIR, menyatakan hal sebagai berikut :

*“Jika ada dugaan yang beralasan bahwa seseorang yang berutang yang perkaranya belum diputus akan tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi akan barang-barangnya yang bergerak atau yang tetap dengan maksud agar tidak dapat dijangkau oleh yang berpiutang, maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan yang berkepentingan dapat memerintahkan agar dilakukan penyitaan terhadap barang-barang tersebut untuk menjamin hak si pemohon, kepada siapa juga diberitahu untuk datang menghadap di depan sidang Pengadilan Negeri yang ditentukan, sedapat mungkin dalam persidangan yang pertama berikutnya untuk mengajukan Gugatan serta membuktikan kebenarannya.”*

52. Bahwa selanjutnya, doktrin M. Yahya Harahap, S.H., menerangkan sebagai berikut :

*“Menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 RV, alasan pokok permintaan sita :*

- 1) *Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat :*
  - *mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya ; dan*
  - *hal itu dilakukannya selama proses perkara berlangsung ;*
- 2) *Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif :*

*Hal 67 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



- *penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung ;*
- *paling tidak penggugat dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan ;*

3) *Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian pada penggugat."*

Merujuk pada ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR serta doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H. sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat wajib menguraikan dan membuktikan bahwa terdapat kemungkinan Tergugat akan mengalihkan barang sita jaminan (*conservatoir beslag*), dimana kekhawatiran tersebut juga harus dibuktikan dengan adanya serangkaian fakta (atau setidaknya indikasi) tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menghilangkan/mengalihkan barang sita jaminan (*conservatoir beslag*) ;

53. Bahwa ketentuan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut telah diperkuat dan/atau diakomodir oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Mei 1984 No. 597 K/Sip/1983, yang menyatakan :

*"Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan."*

54. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa alasan-alasan permohonan peletakan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan yang cukup sebagaimana diwajibkan dan diatur dalam Pasal 227 HIR dan Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, karena hal-hal sebagai berikut :

- (i) Telah menjadi fakta notoir yang tidak dibantah oleh Penggugat bahwa Penggugat bukan pemilik atau pemegang hak atas Tanah, dimana berdasarkan bukti 6 (enam) Sertipikat Hak Milik dapat dibuktikan justru Tergugat lah pihak yang memiliki dan pemegang hak yang sah atas Tanah. Karena Penggugat bukan pemilik dan pemegang hak atas tanah tersebut, maka Penggugat tidak berhak mengajukan sita jaminan (*consevatoir beslag*) atas Tanah ;
- (ii) Walaupun Penggugat merupakan pemilik atas Tanah –*quod non*– tuntutan sita jaminan (*consevatoir beslag*) yang diajukan Penggugat tidak didukung

*Hal 68 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*





uraian tentang alasan atau indikasi maupun bukti yang menunjukkan persangkaan yang beralasan bahwa Tergugat akan memindahtangankan atau mengalihkan kepemilikan Tanah kepada Pihak Ketiga ;

55. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa dalil Penggugat pada butir 15 halaman 19 Gugatan merupakan **dalil tidak berdasar dan mengada-ada**. Oleh karenanya, sudah seharusnya berdasarkan hukum permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) Penggugat dinyatakan ditolak ;

**G. PERMOHONAN UANG PAKSA (*DWANGSOM*) BERTENTANGAN DENGAN HUKUM.**

56. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 15.b halaman 20 Gugatan yang pada pokoknya memohonkan dikabulkannya sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam Gugatan *aquo*. Dalil Penggugat tersebut merupakan **dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada**;
57. Bahwa terkait dengan *Dwangsom* yang dimohonkan Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) perhari secara tunai terhitung sejak putusan perkara ini diputus, Pasal 606 *reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (selanjutnya disebut "**Rv**") mengatur sebagai berikut :  
"*Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.*"
58. Bahwa merujuk pada Gugatan Penggugat dimana Penggugat memohonkan agar Majelis Hakim perkara *aquo* mejatuhkan putusan dengan amar putusan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh Milyar Rupiah), maka terbukti bahwa Gugatan Penggugat mengandung hukuman agar Tergugat membayar sejumlah uang. Dengan demikian terbukti bahwa permohonan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat bertentangan dengan hukum ;
59. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa dalil Penggugat pada angka 15.b halaman 20 Gugatan merupakan **dalil tidak berdasar dan mengada-ada**. Oleh karenanya, sudah seharusnya

Hal 69 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



berdasarkan hukum permohonan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat dinyatakan ditolak;

**H. PERMOHON PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAD*) TIDAK BERDASAR.**

60. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 22 halaman 8 Gugatan yang pada pokoknya memohonkan pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). **Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar ;**

61. Sehubungan dengan permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Pasal 180 ayat (1) HIR mengatur mengenai syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatan adalah sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan yang diakui tanda tangannya oleh para pihak ;
- b. Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) di dasarkan pada suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- c. Apabila dikabulkan gugatan provisionil ; dan
- d. Dalam hal sengketa *bezit* dan bukan sengketa hak milik ;

62. Bahwa dalam gugatan *aquo*, sama sekali tidak ada bukti otentik, apalagi dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya dibantah oleh Tergugat. Bahwa Tanah tersebut faktanya merupakan milik Tergugat berdasarkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik, sedangkan Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak apapun terhadap Tanah dimaksud. Di samping itu, Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak ada gugatan provisionil yang dikabulkan ;

63. Bahwa dalil Tergugat tersebut sejalan dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap, SH., yang menyatakan sebagai berikut :

*"Dan apabila alat bukti akta otentik tidak dibantah tergugat dengan bukti lawan, dengan sendirinya melekat sekaligus pada dirinya nilai kekuatan pembuktian yang menentukan. Kesempurnaan nilai kekuatan pembuktian yang demikian yang dituntut pada alat bukti akta otentik agar dapat mendukung putusan eksekusi terlebih dahulu."*

64. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1978, tanggal 1 April 1978 yang secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/Hakim

Hal 70 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg telah dipenuhi, kecuali "dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan".

Putusan mana sangat eksepsionil sifatnya untuk dapat dijatuhkan ;

65. Selanjutnya, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, mensyaratkan beberapa unsur untuk dapat dikabulkannya permohonan akan suatu putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yaitu :

- Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti ;
- Gugatan tentang utang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
- Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik ;
- Pokok-pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai Gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
- Dikabulkannya Gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 32 Rv ;
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok perkara Gugatan yang diajukan ;
- Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

66. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa dalil Penggugat pada butir 16 halaman 20 Gugatan merupakan **dalil tidak berdasar dan mengada-ada**. Oleh karenanya, sudah seharusnya berdasarkan hukum permohonan pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Penggugat dinyatakan ditolak ;

### III. DALAM REKONVENSI

Hal 71 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seluruh uraian pada bagian Dalam Konvensi, *mutatis mutandis*, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian Dalam Rekonvensi ini.

Bahwa Tergugat dalam bagian Dalam Rekonvensi bertindak selaku Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam bagian Dalam Rekonvensi bertindak selaku Tergugat Rekonvensi.

**Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menguasai 6 (enam) sertifikat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara melawan hukum**

67. Bahwa sejak peristiwa peralihan hak atas Tanah terjadi hingga saat ini, 6 (enam) Sertifikat Hak Milik atas Tanah beserta dokumen-dokumen terkait jual beli Tanah berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa alas hak, yaitu sebagai berikut :

- a. Akta Jual Beli No. : 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Cilandak, RT. 005 RW. 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 888 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663/Cilandak Barat ;
- b. Akta Jual Beli No. : 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 1.442 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 666/Cilandak Barat ;
- c. Akta Jual Beli No. : 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan

Hal 72 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 345 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1826/Cilandak ;

- d. Akta Jual Beli No. : 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 483 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827/Cilandak ;
- e. Akta Jual Beli No. : 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 810 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828/Cilandak ;
- f. Akta Jual Beli No. : 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 235 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 624/Cilandak Barat ;

Serta :

1. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663, Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan, atas nama : Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) ;
2. Sertipikat Hak Milik No. 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, atas nama : Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) ;

Hal 73 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





3. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan, atas nama : Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) ; ;
4. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan, atas nama : Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) ;
5. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan, atas nama : Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) ;
6. Sertipikat Hak Milik No. 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, atas nama : Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) ;
68. Bahwa penguasaan atas 6 (enam) sertipikat Tanah beserta dokumen-dokumen terkait jual beli Tanah oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut diatas, terjadi karena adanya penyerahan oleh PPAT (Turut Tergugat III) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ketika peralihan hak atas tanah terjadi ;
69. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Pasal 22 ayat 4 PP No. 10/1961, mengatur bahwa setelah pendaftaran dan pencatatan yang dimaksud dalam ayat (3) pasal ini selesai, **maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh hak**, jika pendaftaran itu mengenai pemindahan hak ;  
Bahwa ketentuan tersebut diperkuat kembali oleh Pasal 31 ayat 3 PP No. 29/97, yang berbunyi : **"sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan"** ;
70. Bahwa Prof. Boedi Harsono (Hukum Agraria Indonesia, hal : 472 dan 501), menyatakan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak atas tanah yang terdaftar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak yang bersangkutan. Maka, memperoleh

Hal 74 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya ;

71. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara hukum bukanlah pemegang hak atas tanah dan namanya juga tidak tercantum dalam sertipikat tanah dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah diberikan kuasa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengambil sertipikat. Selain itu, tidak ada peristiwa peralihan hak atas Tanah apapun dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Bahwa sekalipun *-quad non-* terdapat hutang-piutang antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka secara hukum pun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak menahan (menguasai) sertipikat tanah, kecuali membebankan hak jaminan (tanggungan) di atas Tanah, apabila disepakati ;
72. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai sertipikat Tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi *aquo*, jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, karena memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut :
- a. Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;  
Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang secara sengaja menguasai dokumen Tanah, padahal patut diketahui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bahwa tanah tersebut telah terdaftar atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga secara hukum adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, secara nyata telah melanggar hak subjektif yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dimana sudah seharusnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat menerima dan menikmati Tanah ;
- b. Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Mengandung Unsur Kesalahan ;

Hal 75 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Bahwa oleh karena patut diketahui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bahwa dirinya tidak berhak untuk menguasai dokumen Tanah, namun dengan itikad buruk telah mengabaikan dan tetap menguasainya. Maka tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi seperti diuraikan di atas yang bertentangan dengan hak orang lain, dalam hal ini hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda, nyata-nyatanya merupakan suatu kesalahan (*schuld*) yang dilakukan dengan sengaja ;

- c. Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Telah Menimbulkan Kerugian Bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dilakukan secara aktif dan dengan sengaja sebagaimana dijelaskan di atas, telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yaitu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat menikmati manfaat yang timbul dari hak kebendaan atas Tanah secara penuh, karena sertifikat Tanah dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Kerugian mana yang nyata-nyatanya merupakan kesalahan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan karenanya kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus dipertanggung jawabkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

- d. Terdapat Hubungan Kausal Antara Kerugian Yang Diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Dan Perbuatan Yang Dilakukan Oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan di atas, telah melanggar hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan jelas-jelas telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;

73. Bahwa dengan demikian, sudah jelas dan tidak terbantahkan lagi, penguasaan seluruh dokumen Tanah oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tindakan yang tidak sah secara hukum, karenanya sudah sepatutnya seluruh dokumen Tanah diberikan dan dipegang oleh pihak yang namanya

Hal 76 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam sertifikat tanah yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi ;

74. Bahwa apabila nantinya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini, yaitu mengembalikan seluruh dokumen Tanah, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat, agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ;

## IV. PERMOHONAN PUTUSAN

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangatlah beralasan menurut hukum bagi Tergugat agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata No. 420/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### I. **DALAM KONVENSI :**

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan eksepsi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### II. **DALAM REKONVENSI :**

- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. Darmawangsa, sebagai berikut :
  - a. Akta Jual Beli No. : 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Cilandak, RT. 005 RW. 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 888 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663/Cilandak Barat ;

Hal 77 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



- b. Akta Jual Beli No. : 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 1.442 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 666/Cilandak Barat ;
- c. Akta Jual Beli No. : 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 345 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1826/Cilandak ;
- d. Akta Jual Beli No. : 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 483 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827/Cilandak ;
- e. Akta Jual Beli No. : 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 810 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828/Cilandak ;
- f. Akta Jual Beli No. : 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire

*Hal 78 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*





Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 235 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 624/Cilandak Barat ;

- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik dan pemegang yang sah atas tanah berdasarkan sertipikat tanah hak milik sebagai berikut :
  1. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663, Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  2. Sertipikat Hak Milik No. 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  3. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  4. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  5. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  6. Sertipikat Hak Milik No. 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan 6 (enam) buah Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. Darmawangsa, sebagai berikut :
  - a. Akta Jual Beli No. : 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Cilandak, RT. 005 RW. 01,

*Hal 79 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 888 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663/Cilandak Barat ;

- b. Akta Jual Beli No. : 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 1.442 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 666/Cilandak Barat ;
- c. Akta Jual Beli No. : 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 345 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1826/Cilandak ;
- d. Akta Jual Beli No. : 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 483 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827/Cilandak ;
- e. Akta Jual Beli No. : 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 810 M<sup>2</sup> atas nama

Hal 80 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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

- pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828/Cilandak ;
- f. Akta Jual Beli No. : 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 235 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 624/Cilandak Barat ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan 6 (enam) Sertipikat Hak Milik milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa alas hak yang sah, yaitu :
- a. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 663, Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
- c. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- d. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- e. Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik No. 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- f. Sertipikat Hak Milik No. 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

Hal 81 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini ;

### III. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau,

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 26 November 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya.
2. Bahwa benar Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 10.912 M<sup>2</sup> dari Turut Tergugat I.
3. Bahwa benar pada proses Jual Beli, Penggugat meminjam nama Tergugat dan Turut Tergugat II untuk Jual Beli dan pensertipikatan, dan akan diserahkan kembali oleh Tergugat dan Turut Tergugat II apabila Penggugat hendak menggunakan tanah tersebut. Hal tersebut dilakukan karena pada saat itu ada aturan yang membatasi kepemilikan dan atau penguasaan tanah di Indonesia.
4. Bahwa peminjaman nama tersebut dilakukan karena Turut Tergugat II merupakan Direktur Utama di PT. Panca Permata Harapan dan Tergugat merupakan Direktur di PT. Panca Permata Harapan, sedangkan Penggugat pemilik atau Pemegang Saham di PT. Panca Permata Harapan.
5. Bahwa benar pembayaran Jual Beli sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sepenuhnya menggunakan uang dari Penggugat yang diserahkan langsung kepada Turut Tergugat I.
6. Bahwa Jual Beli lahan seluas 10.912 M<sup>2</sup> dipecah menjadi 12 bagian bidang tanah , yakni :
  - 6.1. 2 bidang tanah Jual Beli antara Penggugat yang saat itu sebagai Pemilik/Pemegang Saham PT. Panca Permata Harapan dengan Turut Tergugat I dilakukan di hadapan Turut Tergugat III yakni :
    - a. AJB No. 110/Cilandak /II/1991, tertanggal 12 Pebruari 1991 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat,

Hal 82 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 507 M<sup>2</sup>.

- b. AJB No. 116/Cilandak /II/1991, tertanggal 12 Pebruari 1991 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 77 M<sup>2</sup>.

6.2. 4 bidang tanah jual beli antara Turut Tergugat II yang saat itu sebagai Direktur Utama PT. Panca Permata Harapan dengan Turut Tergugat I dilakukan di hadapan Turut Tergugat III , yakni :

- a. AJB No. 109/Cilandak /II/1991, tertanggal 19 Pebruari 1991 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 4.805 M<sup>2</sup>.
- b. AJB No. 080/Cilandak /I/1992, tertanggal 18 Januari 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 530 M<sup>2</sup>.
- c. AJB No. 081/Cilandak /I/1992, tertanggal 18 Januari 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 380 M<sup>2</sup>.
- d. AJB No. 082/Cilandak /I/1992, tertanggal 18 Januari 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 410 M<sup>2</sup>.

6.3. Bahwa selain Penggugat, Turut Tergugat II, Tergugat yang saat itu sebagai Direktur di PT. Panca Permata Harapan, juga ikut menandatangani Jual Beli atas 6 bidang tanah, yakni :

- a. AJB No. 501/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 888 M<sup>2</sup>.
- b. AJB No. 502/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat,

*Hal 83 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 1.442 M<sup>2</sup>.

- c. AJB No. 503/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 345 M<sup>2</sup>.
- d. AJB No. 504/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 483 M<sup>2</sup>.
- e. AJB No. 505/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 810 M<sup>2</sup>.
- f. AJB No. 506/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 235 M<sup>2</sup>.

7. Bahwa permasalahan sebenarnya adalah karena Tergugat tidak mau menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat sebagai mana janji Tergugat oleh karena itu layak dan patut gugatan ini untuk dikabulkan.

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, sangat layak dan patut jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berkenan untuk berkenan memutuskan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau sebagian.
2. Menyatakan Turut Tergugat I layak dan patut dilibatkan sebagai Pihak dalam Perkara Aquo.
3. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya "Ex Aequo Et Bono".

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 26 November 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II membenarkan apa yang disampaikan dalam gugatan dari Penggugat.

Hal 84 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat II mengakui kebenarannya kalau Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 10.912 M<sup>2</sup> dari Turut Tergugat I.
3. Bahwa benar pada saat itu ada aturan yang membatasi kepemilikan dan atau penguasaan tanah di Indonesia. Dan oleh karena tanah yang akan dibeli oleh Penggugat luasnya melebihi aturan yang ditetapkan Pemerintah yakni seluas 10.912, maka Penggugat meminta agar Turut Tergugat II dan Tergugat bersedia untuk dipinjam namanya dalam proses jual beli dan pensertipikatan dan Turut Tergugat II dan Tergugat bersedia dipinjam namanya serta bersedia juga jika suatu saat diminta untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat.
4. Bahwa peminjaman nama tersebut dilakukan karena Turut Tergugat II merupakan Direktur Utama di PT. Panca Permata Harapan dan Tergugat merupakan Direktur di PT. Panca Permata Harapan, sedangkan Penggugat pemilik atau Pemegang Saham di PT. Panca Permata Harapan.
5. Bahwa Jual Beli lahan seluas 10.912 M<sup>2</sup> dipecah menjadi 12 bagian bidang tanah, yakni :
  - 5.1. 2 bidang tanah Jual Beli antara Penggugat yang saat itu sebagai Pemilik/Pemegang Saham PT. Panca Permata dengan Turut Tergugat I dilakukan di hadapan Turut Tergugat III yakni :
    - a. AJB No. 110/Cilandak /II/1991, tertanggal 12 Pebruari 1991 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 507 M<sup>2</sup>.
    - b. AJB No. 116/Cilandak /II/1991, tertanggal 12 Pebruari 1991 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 77 M<sup>2</sup>.

Atas Jual Beli tersebut maka diterbitkan 2 buah Sertipikat Hak milik atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV, yakni :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 604, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 507 M<sup>2</sup>.
- b. Sertipikat Hak Milik No. 605, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat,

*Hal 85 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 77 M<sup>2</sup>.

5.2. 4 bidang tanah jual beli antara Turut Tergugat II yang saat itu sebagai Direktur Utama PT. Panca Permata dengan Turut Tergugat I dilakukan di hadapan Turut Tergugat III, yakni :

- a. AJB No. 109/Cilandak /II/1991, tertanggal 19 Pebruari 1991 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 4.805 M<sup>2</sup>.
- b. AJB No. 080/Cilandak /I/1992, tertanggal 18 Januari 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 530 M<sup>2</sup>.
- c. AJB No. 081/Cilandak /I/1992, tertanggal 18 Januari 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 380 M<sup>2</sup>.
- d. AJB No. 082/Cilandak /I/1992, tertanggal 18 Januari 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 410 M<sup>2</sup>.

Atas Jual Beli tersebut maka diterbitkan 4 buah Sertipikat Hak milik atas nama Turut Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV, yakni :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 92, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 4,805 M<sup>2</sup>.
- b. Sertipikat Hak Milik No. 477, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 530 M<sup>2</sup>.
- c. Sertipikat Hak Milik No. 476, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 380 M<sup>2</sup>.

Hal 86 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



- d. Sertipikat Hak Milik No. 475, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 410 M<sup>2</sup>.
- 5.3. Bahwa selain Penggugat, Turut Tergugat II, Tergugat yang saat itu sebagai Direktur di PT. Panca Permata, juga ikut menandatangani Jual Beli atas 6 bidang tanah, yakni :
- a. AJB No. 501/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 888 M<sup>2</sup>.
- b. AJB No. 502/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 1.442 M<sup>2</sup>.
- c. AJB No. 503/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 345 M<sup>2</sup>.
- d. AJB No. 504/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 483 M<sup>2</sup>.
- e. AJB No. 505/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 810 M<sup>2</sup>.
- f. AJB No. 506/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 235 M<sup>2</sup>.

Atas Jual Beli tersebut maka diterbitkan 6 buah Sertipikat Hak milik atas nama Turut Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV, yakni :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 633, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat,

*Hal 87 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 888 M<sup>2</sup>.

- b. Sertipikat Hak Milik No. 666, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 1.442 M<sup>2</sup>.
  - c. Sertipikat Hak Milik No. 1826, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 345 M<sup>2</sup>.
  - d. Sertipikat Hak Milik No. 1827, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 483 M<sup>2</sup>.
  - e. Sertipikat Hak Milik No. 1828, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 810 M<sup>2</sup>.
  - f. Sertipikat Hak Milik No. 624, Desa Kelurahan Cilandak barat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, seluas 235 M<sup>2</sup>.
6. Bahwa benar Jual Beli lahan antara Turut Tergugat II dengan Turut Tergugat I dan Tergugat dengan Turut Tergugat I, sepenuhnya menggunakan uang dari Penggugat yang dibayarkan langsung oleh Penggugat ke Turut Tergugat I, bukan merupakan pemberian hibah ataupun hadiah.
7. Sekitar tahun 2012, Penggugat menghubungi Turut Tergugat II dan menyampaikan bahwa tanah yang diatas namakan Turut Tergugat II akan dialihkan ke PT. Pelaksana Jaya Mulia.
8. Bahwa oleh karena tanah tersebut memang kepunyaan Penggugat, maka Turut Tergugat II memenuhi permintaan Penggugat dan mengalihkan kepemilikan tanah tersebut ke PT. Pelaksana Jaya Mulia, hal mana sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan :

Hal 88 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8.1. Akta Pengikatan Jual Beli Antara Turut Tergugat II dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia No. 26 tanggal 10 Nopember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris H. Yunardi, SH.
- 8.2. Akta Pengikatan Jual Beli Antara Turut Tergugat II dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia No. 27 tanggal 10 Nopember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris H. Yunardi, SH.
- 8.3. Akta Pengikatan Jual Beli Antara Turut Tergugat II dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia No. 28 tanggal 10 Nopember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris H. Yunardi, SH.
- 8.4. Akta Pengikatan Jual Beli Antara Turut Tergugat II dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia No. 29 tanggal 10 Nopember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris H. Yunardi, SH.
9. Bahwa Turut Tergugat II telah melaksanakan janjinya kepada Penggugat untuk mengembalikan/menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat dalam poin 3 halaman 14 Gugatannya sedangkan Tergugat tidak mau mengembalikan/menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, hal demikian menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat.

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, sangat layak dan patut jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berkenan untuk berkenan memutuskan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau sebagian.
2. Menyatakan Turut Tergugat II layak dan patut dilibatkan sebagai Pihak dalam Perkara Aquo.
3. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya "*Ex Aequo Et Bono*".

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 Oktober 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI:**

### **A. GUGATAN PARA PENGGUGAT KEDALUWARSA.**

Bahwa PENGGUGAT dalam dalilnya mensomir memiliki beberapa bidang tanah yakni M.501/Cilandak Barat luas 888 M<sup>2</sup> An. Stella Elvire Anwar Sani, M.502/Cilandak Barat An.Stella elvire Anwar Sani luas 1.442 M<sup>2</sup>,

Hal 89 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.503/Cilandak Barat An.Stella Elvire Anwar Sani luas 345 M<sup>2</sup>, M.504/Cilandak Barat An.Stella Elvire Anwar Sani luas 483 M<sup>2</sup>, M.505/Cilandak Barat An.Stella Elvire Anwar Sani luas 810 M<sup>2</sup>, dan M.506/Cilandak Barat An.Stella elvire Anwar Sani luas 235 M<sup>2</sup> yang keseluruhannya terletak Rt. 12 Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, sebagai hasil jual beli dengan TURUT TERGUGAT I.

Bahwa penerbitan seluruh sertifikat tersebut An. Stella Elvire Anwar Sani dengan memperhatikan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah : *"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang/ badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikattersebut"*.

Maka atas ketentuan tersebut, gugatan PENGUGAT telah kedaluwarsa untuk mengajukan gugatan.

## **B. TURUT TERGUGAT III TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS DIJADIKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO.**

PENGUGAT memasukan TURUT TERGUGAT III dalam perkara ini tidak mempunyai koneksitas hukum, karena perjanjian/kesepakatan untuk memposisikan pinjam nama dalam perbuatan hukum yang disepakati oleh PENGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TERGUGAT bukanlah produk administrasi Kecamatan Cilandak, adapun kesepakatan PENGUGAT dengan TERGUGAT merupakan kesepakatan tersendiri yang tidak ada kaitannya dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Gamat selaku PPAT. Sehingga Perjanjian Kesepakatan sesuai Pasal 1338 KUH Perdata tidak mengikat kepada TURUT TERGUGAT III melainkan kepada kepada pihak-pihak diantara PENGUGAT, TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II.

Berdasarkan hal tersebut di atas, sudilah Majelis Hakim perkara aquo untuk mengeluarkan TURUT TERGUGAT III dalam perkara ini karena tidak mempunyai kapasitas hukum.

Hal 90 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil-dalil TURUT TERGUGAT III tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim perkara aquo berkenan memutus Dalam Eksepsi dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima seluruh dalil-dalil Eksepsi dari TURUT TERGUGAT III ;
2. Mengeluarkan TURUT TERGUGAT III dari perkara aquo ;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara untuk keseluruhan tingkat peradilan.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berdasarkan hukum kecuali diakui dengan tegas kebenarannya.
2. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 10, tidak ada kewajiban TURUT TERGUGAT III untuk dapat mengembalikan bidang tanah PENGGUGAT yang secara dejure dimiliki oleh TERGUGAT karena TURUT TERGUGAT III sebagai pelayan publik tidak mempunyai kewenangan untuk dan hal perbuatan hukum yang diinginkan atau didalilkan oleh PENGGUGAT.
3. Oleh karena TURUT TERGUGAT III tidak mempunyai kapasitas dalam pengembalian bidang tanah PENGGUGAT, dalil-dalil PENGUGAT lainnya belum dapat kami tanggapi oleh karena data yang kami punya belum ditemukan.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, TURUT TERGUGAT III mohon perkenan Majelis Hakim untuk dapat kiranya memeriksa, mengadili dan memutus dalam pokok perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menerima seluruh dalil TURUT TERGUGAT III dalam Pokok Perkara untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara untuk seluruh tingkat pengadilan.

Dan/atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 Oktober 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT IV ;

Hal 91 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan tanah-tanah aquo bahkan memberi syarat memperoleh kompensasi atas penggunaan namanya dalam Sertipikat Hak Milik No. 663/Cilandak Barat, Hak Milik No. 666/Cilandak Barat, Hak Milik No. 624/Cilandak Barat, Hak Milik No. 1826/Cilandak, Hak Milik No. 1827/Cilandak dan Hak Milik No. 1828/Cilandak. Selain itu, Penggugat menuntut Tergugat melalui Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan atau pejabat yang berwenang menerbitkan Akta Jual Beli serta melalui pengadilan untuk memerintahkan TURUT TERGUGAT IV untuk menghapus/mencoret nama Tergugat dan membalik nama atas sertipikat-sertipikat aquo ;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT IV) terkait bidang-bidang tanah aquo adalah sebagai berikut :
  - a. Hak Milik No. 663/Cilandak Barat seluas 888 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Oktober 1975 No. 1818/2961/1975, terakhir tercatat atas nama STELLA ELVIRE ANWAR SANI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 9 Nopember 1992 No. 501/Cilandak/XI/1992 yang dibuat di hadapan Drs. DARMAWANGSA selaku Camat Cilandak, terletak di Cilandak Rt. 005/01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - b. Hak Milik No. 666/Cilandak Barat seluas 1.442 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1992 No. 4082/1992, terakhir tercatat atas nama STELLA ELVIRE ANWAR SANI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 9 Nopember 1992 No. 502/Cilandak/XI/1992 yang dibuat di hadapan Drs. DARMAWANGSA selaku Camat Cilandak, terletak di Jl. Arteri No. 20 Rt.012/01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - c. Hak Milik No. 624/Cilandak Barat seluas 235 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1991 No. 3629/1991, sebagaimana diuraikan terakhir tercatat atas nama STELLA ELVIRE ANWAR SANI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 9 Nopember 1992 No. 506/Cilandak/XI/1992 yang dibuat di hadapan Drs. DARMAWANGSA selaku Camat Cilandak, terletak di Jl. Kamp. Cilandak Barat Rt. 0012/01,

Hal 92 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan ;

- d. Hak Milik No. 1826/Cilandak seluas 345 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Januari 1986 No. 6802/1986, terakhir tercatat atas nama STELLA ELVIRE ANWAR SANI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 9 Nopember 1992 No. 503/Cilandak/XI/1992 yang dibuat di hadapan Drs. DARMAWANGSA selaku Camat Cilandak, terletak di Jl. Arteri, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan ;
  - e. Hak Milik No. 1827/Cilandak seluas 483 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Januari 1986 No. 6803/1986, terakhir tercatat atas nama STELLA ELVIRE ANWAR SANI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 9 Nopember 1992 No. 504/Cilandak/XI/1992 yang dibuat di hadapan Drs. DARMAWANGSA selaku Camat Cilandak, terletak di Jl. Arteri, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan ;
  - f. Hak Milik No. 1828/Cilandak seluas 810 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Januari 1986 No. 6804/1986, terakhir tercatat atas nama STELLA ELVIRE ANWAR SANI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 9 Nopember 1992 No. 505/Cilandak/XI/1992 yang dibuat di hadapan Drs. DARMAWANGSA selaku Camat Cilandak, terletak di Jl. Arteri, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan ;
4. Bahwa sebagaimana dalil positanya halaman 11 angka 10, Penggugat melibatkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat IV disebabkan karena adanya proses sertipikasi dan/atau balik nama ;
- Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, perlu TURUT TERGUGAT IV informasikan terkait proses balik nama dari Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat dan Turut Tergugat II didasarkan pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dimana menyatakan :
- "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya*

Hal 93 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku" ; Mengacu pada peraturan di atas, TURUT TERGUGAT IV yang salah satu tugasnya melakukan administrasi pencatatan peralihan hak atas tanah, akan melakukan pencatatan atas Sertipikat aquo apabila dilakukan permohonan dari yang bersangkutan yang kemudian akan diproses menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, selama pemohon peralihan hak/balik nama telah melampirkan bukti-bukti data yuridis sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku ;

5. Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya dan petitumnya halaman 23 angka 6 yang intinya menyatakan : Memerintahkan TURUT TERGUGAT IV untuk menghapus/mencoret sertipikat atas nama STELLA ELVIRE ANWAR SANI terhadap sertipikat-sertipikat aquo dan selanjutnya memerintahkan TURUT TERGUGAT IV untuk mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama H. HUTOMO MANDALA PUTRA/Penggugat ;

Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas tidak beralasan dan berdasar hukum, karena penghapusan/pencoretan nama pemegang hak menjadi atas nama H. HUTOMO MANDALA PUTRA, akan dilakukan TURUT TERGUGAT IV setelah terlebih dahulu telah dibuktikan dengan data-data yuridis atau dengan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 55 ayat (1) peraturan tersebut menyatakan bahwa tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa :

- a. pelaksanaan dari seluruh amar putusan ;
- b. pelaksanaan sebagian amar putusan ; dan/atau
- c. hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan ;

Sedangkan di dalam ayat (2) huruf d Pasal 55 tersebut menyatakan : amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah,

Hal 94 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara lain : perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah ;

Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TURUT TERGUGAT IV tetap menolaknya ;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat selebihnya tidak perlu TURUT TERGUGAT IV tanggap karena merupakan masalah internal Penggugat dengan Tergugat, dimana tidak ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT IV ;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TURUT TERGUGAT IV agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat ;

Demikian lawaban TURUT TERGUGAT IV, selanjutnya TURUT TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab dimana pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 26 Desember 2015 selanjutnya ditanggapi oleh pihakTergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dalam Dupliknya yang masing-masing tertanggal 3 Desember 2015, Replik Penggugat dan Duplik Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, serta Turut Tergugat IV sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang untuk singkatnya putusan ini harus dipandang sebagai telah termuat dan menjadi bagian pertimbangan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu berupa :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 624 Surat Ukur Gambar Situasi No. 3629/1991 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 235 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-I ;

Hal 95 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 663 Surat Ukur Gambar Situasi No. 1818/2961/1975 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas :888 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-II ;
3. Sertifikat Hak MilikNo. 666 Surat Ukur Gambar Situasi No. 4082/1991 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas :1.442 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-III ;
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1826 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6802/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 345 M<sup>2</sup> dengan Nama PemegangHak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-IV ;
5. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1827 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6803/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 483 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-V ;
6. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1828 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6804/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 810 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-VI ;
7. Akta Jual BeliNo.502/Cildak/XI/1992 yang dikeluarkan oleh Camat Cilandak tanggal 9 November 1992 Antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli Atas tanah yang terletak di Jl. Arteri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 1442 M<sup>2</sup>, bukti P-VII ;
8. Akta Jual Beli No. 501/Cildak/XI/1992 yang dikeluarkan oleh Camat Cilandak tanggal 9 November 1992 AntaraMicky Alban Hehuwat selakuPenjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli atastanah yang terletak di Jl. Arteri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 888 M<sup>2</sup>, bukti P-VIII ;
9. Akta Jual Beli No 506/Cildak/1992 yang dikeluarkann oleh Camat Cilandak tanggal 9 November 1992 Antara Enny Yulianti Sukanto selaku Penjual dan StellaElvire Anwar Sani sebagai Pembeli atas tanah yangterletak diJl. Arteri Rt. 017/Rw. 01Keluarahan Cilandak Barat, KecamatanCilandak, Jakarta Selatan, LuasTanah : 235 M<sup>2</sup>, bukti P-IX ;
10. Akta Jual Beli No. 503/Cildak/XI/1992 yang dikeluarkann oleh Camat Cilandaktanggal 9 November 1992 Antara Micky Alban Hehuwat selakuPenjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli atas tanah yang terletak di Jl.

Hal 96 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Arteri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 345 M<sup>2</sup>, bukti P-X ;

11. Akta Jual Beli No. 504/Cildak/1992 yang dikeluarkan oleh Camat Cilandak tanggal 9 November 1992 Antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Arteri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 483 M<sup>2</sup>, bukti P-XI ;
12. Akta Jual Beli No. 505/Cildak/1992 yang dikeluarkan oleh Camat Cilandak pada tanggal 9 November 1992 Antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Arteri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 810 M<sup>2</sup>, bukti P-XII ;
13. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003, 2007, 2009-2012 atas tanah dengan nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani yang terletak di Cilandak Barat dibayar oleh PT. Pelaksana Jaya Mulia yang merupakan perusahaan milik Penggugat, bukti P-XIII ;
14. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas tanah dengan nama Pemegang Stella Elvire Anwar Sani yang terletak di Cilandak Barat dibayar oleh PT. Pelaksana Jaya Mulia yang merupakan perusahaan milik Penggugat, bukti P-XIV ;
15. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas tanah dengan nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani yang terletak di Cilandak Barat dibayar oleh PT. Pelaksana Jaya Mulia yang merupakan perusahaan milik Penggugat, bukti P-XV ;
16. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 atas tanah yang terletak di Cilandak Barat dengan nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-XVI ;
17. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015 atas tanah yang terletak di Cilandak dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-XVII ;
18. Peta dari Dinas Tata Ruang Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, bukti P-XVIII ;
19. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2667 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Gambar Situasi No. 4986/1992 tanggal

Hal 97 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10 Januari Tahun 1992 Luas : 507 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XIX ;
20. Akta Jual Beli No. 452/2013 tanggal 31 Desember 2013 Antara Hutomo Mandala Putra (Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. MPR dalam III Nomor 20, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah 507 M<sup>2</sup>, bukti P-XX ;
21. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2668 Gambar Situasi No. 4987 Tahun 1992, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas Tanah 77 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXI ;
22. Akta Jual Beli No. 453/2013 tanggal 31 Desember 2013 Antara Hutomo Mandala Putra (Pihak Pertama) selaku Penjual dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. MPR dalam III Nomor 20, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah 77 M<sup>2</sup>, bukti P-XXII ;
23. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2645 Gambar Situasi No. 3466 Tahun 1988, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, luas tanah 4.805 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXIII ;
24. Akta Jual Beli No. 397/2013 tanggal 25 November 2013 Antara Herry Sunardi (Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012 Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 4.805 M<sup>2</sup>, bukti P-XXIV ;
25. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2646 Gambar Situasi No. 3628 Tahun 1991, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, luas tanah 530 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXV ;
26. Akta Jual Beli No. 400/2013 tanggal 25 November 2013 Antara Herry Sunardi (Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Arteri, Rukun Tetangga 0012

Hal 98 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah :530 M<sup>2</sup>, bukti P-XXVI ;

27. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2647 Gambar Situasi No. 3630 Tahun 1991, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, luas tanah 380 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXVII ;
28. Akta Jual Beli No. 399/2013 tanggal 25 Desember 2013 Antara Herry Sunardi (Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012 Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 380 M<sup>2</sup>, bukti P-XXVIII ;
29. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2644 Gambar Situasi No. 3627 Tahun 1991, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, luas tanah 410 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXIX ;
30. Akta Jual Beli No. 398/2013 tanggal 25 Desember 2013 Antara Herry Sunardi (Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012 Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 410 M<sup>2</sup>, bukti P-XXX ;
31. Kwitansi No. 07 tanggal 7 November 1992 Atas penyerahan uang dari Hutomo Mandala Putra sebanyak Rp. 2.012.625.000,- (dua milyar dua belas juta enam ratus dua puluh lima ribu), diterima oleh Herry Sunardi untuk pembayaran tanah milik Micky Alban dan Enny Yuliati seluas ±10.912 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Arteri RT. 017/01, Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan, bukti P-XXXI ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta yang dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi **A. INDRA JAYA, SH. :**

- Bahwa saksi tahu dipanggil ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Dalam perkara Hutomo Mandala Putra ;
- Bahwa objek sengketa terletak di jalan Antasari Nomor : 20 ;

Hal 99 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bisa saksi jelaskan saksi dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2010 berkantor di Antasari No. 20 dari pertama bangunan itu belum menjadi kantor sampai menjadi kantor perusahaannya Penggugat ;
- Bahwa saksi bekerja dari tahun 1995 di PT. Mandala Pratama Permai di perusahaannya Pak Hutomo Mandala Putra/ Tommy ;
- Bahwa waktu itu yang menguasai lahan adalah Perusahaan milik Pak Tommy yakni PT. Mandala Pratama Permai ;
- Bahwa saksi tahu dilahan yang luasnya kurang lebih 1 hektar terdiri dari 3 (tiga) sertifikat, saksi pernah melihat copy-nya karena waktu itu saksi memang dibagian legal waktu di PT. Mandala Pratama Permai mengetahui mengenai lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa ada beberapa sertifikat yang terdiri dari beberapa nama, copy sertifikat pernah saksi lihat terdiri dari beberapa sertifikat yang disitu ada beberapa nama salah satunya Pak Hutomo Mandala Putra, ada nama Pak Herry Sunardi dan ada nama Stella Elvire Anwar Sani ;
- Bahwa saksi tahu kedudukan Pak Herry Sunardi dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat II dan Ibu Stella Elvire Anwar Sani sebagai Tergugat mereka merupakan Direksi dari salah satu Perusahaan milik Pak Tommy ;
- Bahwa sampai sekarang setelah saksi tidak lagi bekerja di PT. Mandala, setahu saksi karena saksi masih kontak dengan teman-teman, lahan tersebut masih dikuasai PT. Mandala Pratama Permai dan ada beberapa Perusahaan PT milik Pak Tommy masih ada disitu ;
- Bahwa setahu saksi tanah itu milik Pak Tommy ;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu jual beli tanah, tetapi begitu saksi bekerja tahun 1999 kita baru menempati bangunan kantor tersebut jadi kita suka membuka-buka file ada peralihan pada tahun 90an ;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut ada banyak, ada beberapa sertifikat, tetapi ada 3 (tiga) nama di sertifikat, ada nama Pak Tommy, ada Herry Sunardi dan Ibu Stella ;
- Bahwa di sertifikat-sertifikat yang saksi baca itu yang menjual tanahnya adalah Enny Sukanto akan tetapi saksi tidak ingat Pembelinya siapa di Akta Jual Belinya karena kita sering ngobrol saksi menanyakan ini dahulu tanah milik siapa dan dibeli dari siapa awalnya lalu ada disebut Ibu Enny Sukanto dan disertipikat ada atas nama Enny Sukanto ;

Hal 100 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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 nama pemegang Haknya sebelumnya ada nama Ibu Enny Sukamto, itu sebelum dibeli ;
- Bahwa setelah saksi baca sertipikat, Ibu Stella Elvire Sani ada tercantum dalam sertipikat ;
- Bahwa saksi tidak ingat tanahnya berapa luasnya di sertipikat Ibu Stella ;
- Bahwa saksi bahwa diatas tanah yang berdiri bangunan PT. Mandala Pratama Permai terdiri dari 3 (tiga) sertipikat ada 3 (tiga) nama, yakni Pak Tommy, Pak Herry Sunardi dan Ibu Stella sekarang tanah itu dikuasai oleh PT. Mandala, setahu saksi PT. Mandala Pratama menguasai tanah itu karena Pak Tommy sebagai pemegang haknya dan kita hanya disuruh oleh Pak Hutomo Mandala untuk memakai tanah untuk membuat kantor ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada persetujuan dari Pak Herry Sunardi dan Ibu Stella ;
- Bahwa saksi mengatakan tanah itu sekarang dikuasai oleh PT. Mandala Pratama Permai, sekarang masih karena kantornya masih disana, ada bangunan 2 (dua) lantai khususnya Bangunan yang dipermasalahkan sertipikatnya selebihnya ada tanah kosong ;
- Bahwa Pemilik PT. Mandala Pratama Permai adalah Pak Hutomo Mandala Putra ;
- Bahwa hubungan antara Stella dengan Direksi di perusahaan PT.Panca Permata Harapan ;
- Bahwa di PT. Panca Permata Harapan itu Herry Sunardi merupakan Direktur, tetapi saksi tidak lihat, tetapi itu merupakan perusahaan milik Pak Tommy, dan Pak Herry Sunardi ada disitu, yang saksi tahu Pak Herry Sunardi ada sebagai Direksi di PT. Panca Permata Harapan ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembelian tanah itu uang perusahaan atau uang pribadi ;
- Bahwa saksi tahu ada PT. Pelaksana Jaya Mulia ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu bahwa PT. Pelaksana Jaya Muliapernah ada keinginan meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan tanahnya kepada mereka ;

## 2. Saksi **ZULKARNAIN IDRIS** :

- Bahwa saksi tahu dipanggil sebagai saksi di persidangan ini karena saksi memahami permasalahnya ;

Hal 101 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah Direktur Utama PT. Pelaksana Jaya Muliasalah satu holding milik Pak Tommy ;
- Bahwa Objek sengketa di Jl. Antasari No. 20 yang menguasai secara fisik dikuasai oleh personil-personil yang bekerja dibawah Pak Hutomo Mandala Putra ;
- Bahwa saksi tahu dikuasai oleh Pak Tommy objek sengketa sejak pertama kali dilaksanakan perjanjian jual beli dengan penjual Ibu Enny Sukamto ;
- Bahwa saksi mendengar mengenai jual beli antara Ibu Enny Sukamto dengan Pak Hutomo Mandala Putra dan Ibu Stella dan Pak Herry Sunardi, karena pada saat itu saksi sudah bekerja disana ;
- Bahwa setahu saksi sertifikat objek sengketa di Jalan Antasari No. 20 terdiri dari 12 (dua belas) sertifikat atas nama Pak Hutomo Mandala Putra, atas nama Pak Herry Sunardi, atas nama Ibu Stella Elvire Sani ;
- Bahwa objek sengketa dikuasai Pak Hutomo karena pada saat terjadi transaksi jual beli memang sertifikat itu diatas namakan beberapa nama segera setelah dijadikan setelah ditanda tangani Akta Jual Beli objek tersebut dikuasai oleh Perusahaan milik Pak Tommy PT. Panca Permata Harapan dimana Ibu Stella Elvire sebagai salah satu Direksi dan Pak Herry Sunardi sebagai Direktur Utamanya dan kalau Ibu Stella merupakan salah satu Direksinya ;
- Bahwa saksi tahu uang jual belinya yang terjadi antara Enny Sukamto dengan Pak Tommy, Pak Herry dan Ibu Stella, berasal dari cek Pak Hutomo Mandala Putra, saksi pernah melihat ceknya, seingat saksi sekitar tahun 1984, 85 atau 87, cek itu diserahkan kepada Ibu Enny Sukamto oleh Pak Herry Sunardi tetapi ceknya atas nama Hutomo Mandala Putra ;
- Bahwa hubungan antara Pak Hutomo dengan Ibu Stella dan Pak Herry adalah hubungan antara adalah pemilik saham dengan direksi, antara atasan dan bawahan ;
- Bahwa lahan tersebut direncanakan untuk dibangun oleh perusahaan yang saksi sebagai Dirut pada saat itu, akan dibangun oleh PT. Pelaksana Jaya Mulia, 2 (dua) sertifikat atas nama Hutomo MP sudah dibalik nama, 4 (empat) sertifikat atas nama Pak Herry Sunardi sudah dibalik nama, 6 (enam) sertifikat belum ;
- Bahwa dibalik nama menjadi atas nama PT. Pelaksana Jaya Mulia, permohonan SIPPT untuk membangun ke Pemerintah Propinsi DKI sudah

Hal 102 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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

kita layangkan, akan tetapi terhenti pada saat pemberian rekomendasi BPN karena 6 (enam) sertipikat masih atas nama pihak lain ;

- Bahwa sertipikat asli atas nama Ibu Stella ada pada saksi di perusahaan PT. Pelaksana Jaya Mulia ;
- Bahwa setahu saksi Ibu Stella tidak pegang apa-apa, Ibu Stella sepengetahuan saksi mengakui bahwa barang-barang tersebut adalah milik Pak Hutomo Mandala Putra hanya tercatat atas nama Ibu Stella Elvire ;
- Bahwa saksi kenal baik dengan Ibu Stella Elvire dan saksi sering bertemu, dan Ibu Stella pernah mengakui bahwa sertipikat itu punya Pak Tommy, jadi pada saat PT. Pelaksana Jaya Mulia diserahkan tugas untuk membangun lahan di Jalan Antasari bagi peruntukkan 2 (dua) tower apartemen saksi memintakan kepada pemilik-pemilik yang tercantum di sertipikat tersebut untuk kesediaannya membalik namakan atas nama PJM karena permohonan SIPPT dan perijinan lainnya ke Pemerintah DKI diajukan oleh PT. Pelaksana Jaya Mulia, 4 (empat) sertipikat itu dari Herry Sunardi diserahkan artinya dijual belikan dan dibalik namakan 2 (dua) atas nama Hutomo Mandala Putra juga dijual dan dibalik namakan kemudian saksi mohon kepada Ibu Stella Elvire untuk melakukan hal yang sama tetapi beliau agak keberatan, saksi bertemu sebanyak 3 (tiga) kali dengan Ibu Stella Elvire tetapi saksi tidak berhasil mendapatkan ;
- Bahwa saksi mendengar langsung ada pengakuan dari Ibu Stella bahwa sertipikat punya Pak Tommy, Ibu Stella menyatakan memang barang ini punya Pak Hutomo Mandala Putra ;
- Bahwa saksi tahu kenapa tidak mau balik nama Ibu Stella kepada PT. Pelaksana Jaya Mulia karena Ibu Stella meminta apresiasi atas digunakan namanya didalam sertipikat ;
- Bahwa Ibu Stella punya formula jadi harga saat ini dikurangi harga pembelian dibagi 2 (dua) dikurangi biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk penjagaan lahan dan pajak-pajak, pajak-pajak ini dibayarkan semua oleh perusahaan-perusahaan yang dimiliki oleh Pak Tommy dari dimiliki mulai tahun 80an hingga saat ini, kalau dari formula itu dengan asumsi harga sekarang yang diminta 15 juta per hektare seingat saksi sekitar 20 Milyar ;

Hal 103 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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 mengetahui peralihan dari Enny Sukanto, saksi tidak melaksanakan langsung tetapi saksi mengetahui, saksi tidak ada disana tetapi sebagai perusahaan satu group saksi mendengar bahwa ada peralihan tanah dari Ibu Enny Sukanto kepada PT. Panca Permata Harapan, saksi pada saat itu bekerja di PT. Humpuss ;
- Bahwa saksi tahu kenapa harus pakai nama Herry Sunardi dan Ibu Stella Elvire kenapa tidak atas nama Hutomo Mandala Putra semua, karena Pak Tommy sudah biasa, karena saksi sendiri pernah mendapatkan sertifikat atas nama saksi sejumlah puluhan hektare di daerah dekat Bogor pada tahun 1990an uangnya berasal dari Pak Tommy ;
- Bahwa saksi bisa jelaskan kenapa PT. PJM mau pakai tanah untuk membangun tower, kenapa PJM meminta Ibu Stella untuk peralihannya karena persyaratan di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta itu ada step-step dalam permohonan SIPPT (Surat Ijin Peruntukkan Penunjukkan Tanah) salah satu dari pada perolehan SIPPT itu adalah rekomendasi BPN, rekomendasi BPN tidak diberikan sehubungan ada beberapa seksi tanah yang berada di atas nama bukan PT. PJM ;
- Bahwa tanah yang dimaksud adalah tanah yang diatas namakan Ibu Stella Elvire dan masih membutuhkan persetujuan peralihan lahan dari Ibu Stella ke PT. PJM ;
- Bahwa menurut saksi mulai bangun tanah dengan bertemu Ibu Stella, Saksi datang menemui Ibu Stella dalam proses balik nama penjual dan pembeli harus hadir di Notaris, Ibu Stella keberatan ;
- Bahwa saksi mengatakan untuk sertifikat atas nama Herry Sunardi sudah dibalik nama wujudnya berupa AJB dari Herry Sunardi kepada PT. Pelaksana Jaya Mulia saat itu ada uang yang dibayarkan ;
- Bahwa pembayaran cek dari Pak Hutomo Mandala Putra adalah uang pribadi kepada Herry Sunardi dari rekening atas nama Pak Hutomo Mandala Putra ;
- Bahwa harga NJOP yang sekarang ada tahun 2012 sebesar Rp. 6.750.000,- (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa saksi mengatakan PT. PJM ingin membangun lahan, itu mulai pelaksanaannya dengan mengajukan proses perijinan tahun 2014 kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta kemudian proses untuk mendapatkan

Hal 104 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



SIPPT itu langkahnya ada 11 atau 12 langkah ke-5 atau ke-6 adalah rekomendasi dari BPN ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu :

1. Surat No. 011/PJM-SEAS/II/2012, tertanggal 13 Februari 2012 dari PT. Pelaksana Jaya Mulia ("PT. PJM") kepada Tergugat, bukti T-1 ;
2. Surat dari Notaris H. Yunardi, SH., kepada Direksi PT. PJM, tertanggal 27 Juli 2012, bukti T-2 ;
3. Surat dari Elza Syarief Law Office selaku Kuasa Hukum Zulkarnain Idris yang merupakan Direktur Utama PT. PJM kepada Tergugat No. : 281/ESL/IX/2014, hal : Undangan, tertanggal 23 September 2014, bukti P-3a ;
4. Surat dari Elza Syarief Law Office selaku Kuasa Hukum Zulkarnain Idris yang merupakan Direktur Utama PT. PJM kepada Tergugat No. : 293/ESL/X/2014, perihal : Undangan Kedua, tertanggal 1 Oktober 2014, bukti T-3b ;
5. Surat dari Elza Syarief Law Office selaku Kuasa Hukum Zulkarnain Idris selaku Direktur Utama PT. PJM kepada Tergugat tertanggal 13 Oktober 2014, bukti T-3c ;
6. Buku karya Prof. Subekti, S.H. yang berjudul "*Hukum Perjanjian*" cetakan ketujuhbelas 1998, Penerbit PT. Intermasa, Jakarta, bukti T-4a ;
7. karya J. Satrio, SH., yang berjudul "*Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*", cetakan ke-1 tahun 1995, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, bukti T-4b ;
8. Buku karya Adrian Sutedi, SH., MH, dalam buku yang berjudul "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*", Jakarta, Sinar Grafika : 2009, bukti T-5 ;
9. Buku karya Prof. Boedi Harsono yang berjudul "*Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*", Jakarta, Djambatan : 2008, bukti T-6a ;
10. Buku karya Adrian Sutedi, SH., MH, yang berjudul "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*", Jakarta, Sinar Grafika : 2009, bukti T-6b ;
11. Buku karya Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja yang berjudul "*Hak-hak atas tanah : Seri Hukum Harta Kekayaan*", Jakarta : Kencana, 2008, bukti T-6c ;
12. Buku karya Rosa Agustina *et all* yang berjudul "*Hukum Perikatan (Law of Obligation)*", Pustaka Larasan : Bali, bukti T-7 ;

Hal 105 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Buku Karya M. Yahya Harahap, SH., yang berjudul "*Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", terbitan Sinar Grafika – Cetakan Kesepuluh, 2010, bukti T-8 ;
14. Buku Karya M. Yahya Harahap, SH., yang berjudul "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*", terbitan PT. Gramedia Pustaka Utama – 1995, bukti T-9 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang ahli bernama **Prof. Ny. ARIE SUKANTI SUMANTRI HUTAGALUNG, SH.,MLI**, yang dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa System Pendaftaran tanah di Indonesia menganut system pendaftaran hak, jadi haknya yang didaftar, sebelum berlakunya pendaftaran tanah sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria yaitu PP 10 tahun 1961 kemudian di revisi oleh PP No. 24 tahun 1997 berlakunya pada jaman Hindia Belanda berdasarkan Overschrijving Ordonantie 1834 Stbl 1834 No. 27 berlaku system pendaftaran akta jadi yang didaftar aktanya dan tanda buktinya akta misalnya Akta Eigendom, Hak Erfacht dan sekarang sebenarnya yang penting didalam system pendaftaran hak itu adalah buku tanahnya jadi nama yang tercatat dalam buku tanah dan kemudian didalam sertifikat hak atas tanah karena bagian daripada sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur ;
- Bahwa peralihan hak atas tanah dapat beralih dengan cara melalui perbuatan hukum pemindahan hak yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan juga pemasukan imbreng pemasukan pembayaran saham dalam perusahaan dan juga karena peristiwa hukum misalnya dengan meninggalnya daripada pemegang haknya ;
- Bahwa dikaitkan system pendaftaran hak, maksudnya pendaftarannya untuk memperkuat dan memperluas pembuktian dan sedangkan pemindahan hak asalkan sah menurut perbuatan hukumnya dan menurut peristiwa hukumnya maka sudah terjadi peralihan hak misalnya tentang pemindahan hak ini ada suatu Yurisprudensi tahun 70 dalam Putusan Mahkamah Agung 123/K/Sip/1970 yang menyatakan jual beli itu sah walaupun tidak dilakukan di hadapan pejabat Akta Tanah, Jual Beli di hadapan Pejabat Akta tanah itu hanya merupakan syarat Administrasi untuk didaftarkan haknya dan pendaftaran hak atas tanah dalam rangka peralihan untuk memperkuat dan memperluas pembuktian yang berarti kalau dengan dicatatkan didaftarnya

Hal 106 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka pemegang hak yang baru dapat mendapatkan haknya yang kuat dan juga memperluas pihak-pihak lain mengetahui bahwa tanah itu sudah beralih, kalau peristiwa hukum dengan meninggalnya seseorang kemudian dengan surat keterangan waris, untuk keturunan etnis tionghoa dengan Akte Waris dari Notaris, Pengadilan Negeri sampai sekarang hanya melegalisir adanya keterangan waris dari para pihak ;

- Bahwa syarat jual beli atas tanah itu syarat materiilnya bahwa tanahnya itu benar-benar kepunyaan si penjual, jadi penjual adalah pemegang hak yang sah kemudian si Pembeli dapat menguasai tanah itu memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang dijual, tanahnya tidak sedang dalam sengketa jadi dari segi obyek dan segi subyek ;
- Bahwa dalam arti kalau pembelinya WNI dan sudah cakap secara hukum itu masuk kedalam syarat sahnya dan tergantung haknya, misalnya WNI dapat mempunyai semua hak atas tanah hak milik, hak guna atas usaha, hak guna bangunan dan hak pakai tetapi WNA misalnya hanya dapat mempunyai hak pakai saja ;
- Bahwa berdasarkan hukum pemegang hak atas tanah adalah pihak yang namanya tercatat dalam buku tanah yang asli juga dalam sertipikat hak atas tanah ;
- Bahwa orang yang membayar pajak atas tanah belum tentu memegang hak atas tanah, karena sekarang berdasarkan Undang-undang PBB itu setiap orang yang memanfaatkan tanah dapat/ harus membayar pajak tetapi kewajiban dari pemegang hak atas tanah antara lain adalah membayar PBB tiap tahun ;
- Bahwa dengan yang membayar harga tanah tidak pasti merupakan pemegang hak atas tanah, bisa saja ahli membayar untuk anak ahli nama yang terdaftar nama anak tentunya ahli tidak bisa menjual tanah itu begitu saja kalau anak ahli dibawah umur harus mendapatkan ijin ke Pengadilan Negeri dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri ;
- Bahwa kalau orang memanfaatkan tanah tersebut atas seijin yang punya tidak secara otomatis dilihat mengapa dia memanfaatkan tanah itu apakah ada dasar perjanjian atau ada ijin dari pada yang berwenang itu juga bisa misalnya dulu Pemerintah Daerah mengeluarkan surat ijin menggarap itu yang memanfaatkan tanah oleh pihak yang menggarap tetapi tanahnya tetap tanah Pemerintah ;

Hal 107 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perlindungan Negara terhadap yang telah mendaftarkan tanahnya kepada BPN karena kita menganut system publikasi dalam pendaftaran tanah system publikasi negatif tetapi menuju ke arah positif karena Pasal 19 menyatakan sertipikat adalah tanda bukti yang kuat tetapi bukan mutlak, jadi bukan satu-satunya tanda bukti dan ini dicantumkan lagi dalam Pasal 32 pada waktu itu ahli bersama-sama guru ahli Prof. Budi Harsono dalam mengkonsep untuk mengakomodasi kepastian hukum kita mengambil beberapa yurisprudensi hukum adat yang nama lembaganya Rechverwerking jadi kalau seseorang sudah mempunyai tanah dan namanya terdaftar di sertipikat selama 5 (lima) tahun berturut-turut dan dia menguasai tanah itu maka haknya tidak dapat diganggu gugat walaupun ada pihak yang merasa berhak maka pihak itu dibayar ganti rugi oleh Pemerintah tetapi dalam hal ini berdasarkan pengalaman dan hasil penelitian belum pernah dilaksanakan oleh Pengadilan sampai ke Mahkamah Agung, waktu itu Ahli berunding dengan Prof. Bagir Manan dan Prof. Budi Harsono, lalu kata Prof. Bagir Manan coba dibuat dalam Undang-undang kalau dengan Undang-undang ahli bisa memerintahkan anak buah ahli untuk mengikuti kalau tidak memang berbeda dengan Undang-undang Agraria Pasal 19 jadi sampai sekarang mungkin itu bisa saja dijadikan pertimbangan ;
- Bahwa kalau penguasaan oleh pihak ketiga atas seijin pihak yang terdaftar didalam sebuah sertipikat boleh menguasai sendiri atau meminta pihak lain untuk menguasai jadi tanahnya yang penting disini tidak melanggar Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial jadi harus ada kewajiban menggunakan dan tidak mengganggu kepentingan orang lain jadi dengan meminta pihak lain memanfaatkan itu bisa tetapi penguasaan tanpa ijin itu dilarang seperti kasus Mbah Priuk tanahnya tanah Pelindo tetapi dikuasai lagi padahal sudah dibebaskan itu bisa terkena Undang-undang 51 Prp Tahun 60 dan bisa digugat perdata, pidana maupun Pemda bisa melakukan pengosongan dan sampai sekarang Undang-undang itu belum dicabut jadi masih berlaku ;
- Bahwa dalam contoh ahli memerintahkan Direksi untuk diterbitkan sertipikat atas nama ahli, yang bayar ahli, pemilik tanah tahu yang bayar ahli, yang menguasai lahan ahli, sertipikat yang pegang ahli, yang bayar pajak ahli, secara formil pemegang hak tetapi ahli katakan kuat itu bukan berarti mutlak, bukan satu-satunya alat bukti dan misalnya dia paling kuat tetapi

Hal 108 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali dapat dibuktikan sebaliknya jadi kalau anda yang tidak punya sertipikat harus membuktikan sebaliknya ;

- Bahwa misalnya ahli punya tanah, dan ahli memberikan ijin kepada orang untuk memanfaatkan tanah dengan seijin ahli, orang yang memanfaatkan tanah tersebut atas ijin ahli, yang mempunyai hak atas tanah berdasarkan hukum tanah adalah pemegang hak atas tanah kalau dia mendapatkan ijin dan itu ada ijinnya berarti kalau ijinnya dicabut oleh pemegang hak maka dia bukan pemegang hak atas tanah tidak secara langsung apa dasar penguasaannya, sebaliknya kalau ahli mempunyai tanah lalu tidak melakukan kegiatan apa-apa saja diatas tanah karena hak atas tanah itu hak plus kewajiban menggunakan, ahli tidak boleh menelantarkan tanah itu maka terkena PP tanah terlantar ;
- Bahwa kalau ahli pemilik tanah dengan ahli memberikan ijin untuk memanfaatkan tanah ahli, tidak bisa dikatakan penelantarkan hak atas tanah, penyewa yang mendapatkan ijin dari pemegang hak, pemegang haknya sudah banyak dan dia susah mengurusnya jadi itu tidak menelantarkan tanahnya ;
- Bahwa dalam suatu perkara tanpa adanya suatu peralihan hak atau bukti suatu peralihan hak seseorang bisa menggugat melalui pengadilan dan dalam petitumnya langsung meminta BPN untuk mencoret sertipikat tanpa ada bukti peralihan hak karena Tugas BPN hanya melakukan pendaftaran, setahu ahli kalau Putusan Perdata tidak bisa membatalkan sertipikat karena itu produk hukum administrasi jadi hanya bisa menetapkan sertipikat ini tidak sah menurut hukum terus kalau dimintakan kepada BPN untuk membatalkan itu tidak bisa harus digugat lagi ke Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya tersebut, pihak Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu :

1. AJB No. 110/Cilandak /II/1991, tertanggal 12 Pebruari 1991 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 507 M2, antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, bukti TT.I-1 ;
2. AJB No. 116/Cilandak /II/1991, tertanggal 12 Pebruari 1991 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 77 M2, antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, bukti TT.I-2 ;

Hal 109 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. AJB No. 501/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 888 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, bukti TT.I-3 ;
4. AJB No. 502/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 1.442 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, bukti TT.I-4 ;
5. AJB No. 503/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 345 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, bukti TT.I-5 ;
6. AJB No. 504/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 483 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, bukti TT.I-6 ;
7. AJB No. 505/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 810 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, bukti TT.I-7 ;
8. AJB No. 506/Cilandak XI/1992, tertanggal 9 Nopember 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 235 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, bukti TT.I-8 ;
9. AJB No. 080/Cilandak /I/1992, tertanggal 18 Januari 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 530 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tuter Tergugat II, bukti TT.I-9 ;
10. AJB No. 081/Cilandak /I/1992, tertanggal 18 Januari 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 380 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tuter Tergugat II, bukti TT.I-10 ;
11. AJB No. 082/Cilandak /I/1992, tertanggal 18 Januari 1992 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw.

Hal 110 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 410 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tuter Tergugat II, bukti TT.I-11 ;

12. AJB No. 109/Cilandak /II/1991, tertanggal 19 Pebruari 1991 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, RT. 0012, Rw. 01, Cilandak Barat Jakarta Selatan seluas 4.805 M2, antara Turut Tergugat I dengan Tuter Tergugat II, bukti TT.I-12 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya tersebut, pihak Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinyayaitu :

1. Akta Jual Beli No. 397/2013 tanggal 25 Nopember 2013 Antara Turut Tergugat II dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia. Dihadapan Notaris H.Yunardi, SH., bukti TT.II-1
2. Akta Jual Beli No. 398/2013 tanggal 25 Nopember 2013 Antara Turut Tergugat II dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia. Dihadapan Notaris H.Yunardi, SH., bukti TT.II-2 ;
3. Akta Jual Beli No. 399/2013 tanggal 25 Nopember 2013 Antara Turut Tergugat II dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia. Dihadapan Notaris H.Yunardi, SH., bukti TT.II-3 ;
4. Akta Jual Beli No. 400/2013 tanggal 25 Nopember 2013 Antara Turut Tergugat II dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia. Dihadapan Notaris H.Yunardi, SH., bukti TT.II-4 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya tersebut, pihak Turut Tergugat IV telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinyayaitu :

1. Buku Tanah Hak Milik No. 663/Cilandak Barat seluas 888 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Oktober 1975 No. 1818/2961/1975, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-1 ;
2. Buku Tanah Hak Milik No. 666/Cilandak Barat seluas 1.442 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1992 No. 4082/1992, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-2 ;
3. Buku Tanah Hak Milik No. 624/Cilandak Barat seluas 235 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1991 No. 3629/1991, sebagaimana diuraikan terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-3 ;

Hal 111 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Buku Tanah Hak Milik No. 1826/Cilandak seluas 345 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Januari 1986 No. 6802/1986, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-4 ;
5. Buku Tanah Hak Milik No. 1827/Cilandak seluas 483 M, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Januari 1986 No. 6803/1986, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-5 ;
6. Buku Tanah Hak Milik No. 1828/Cilandak seluas 810 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Januari 1986 No. 6804/1986, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-6 ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi, walaupun telah diberi waktu yang cukup oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini baik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III maupun Turut Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi maupun ahli ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 29 Februari 2016, dan para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi serta mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termasuk dalam putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### I. DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai di atas.

### DALAM EKSEPSI :

selain mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat, dalam jawabannya Tergugat serta Turut Tergugat III juga sekaligus mengajukan eksepsi mengenai :

- Gugatan telah melampaui batas waktu/daluwarsa (*exceptio temporis*) ;
- Penggugat tidak memiliki kapasitas dan legalitas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) ;

Hal 112 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan diajukan berdasarkan motif dan itikad buruk demi memperoleh keuntungan pribadi (*exceptio doli mali/doli praecentis*);
- Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*) karena diajukan dengan dalil-dalil wanprestasi;
- Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena petitum gugatan saling bertentangan (*exceptio obscur libel*) dengan posita dalam gugatan;
- Turut Tergugat III tidak mempunyai kapasitas dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang pertama, secara bersamaan Tergugat dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi mengenai Gugatan telah melampaui batas waktu/daluwarsa (*exceptio temporis*), karena menurut Tergugat dan Turut Tergugat III, gugatan Penggugat telah daluwarsa, karena diajukan melebihi jangka waktu yang dipersyaratkan yaitu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, yang dalam hal ini telah lebih dari 22 (dua puluh dua) tahun, maka Penggugat sudah tidak dapat lagi menuntut atau mengajukan gugatan terhadap Tergugat selaku pihak yang terdaftar sebagai pemilik tanah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama uraian gugatan Penggugat, ternyata gugatan Penggugat bukanlah mengenai sengketa kepemilikan atas dasar hak milik yang berbeda dari Tergugat, melainkan Penggugat mendalilkan bahwa nama Tergugat tercantum dalam tanda bukti hak atas tanah-tanah tersebut dikarenakan Penggugat meminjam nama Tergugat saja, sedangkan uang pembelian tanah-tanah tersebut beserta biaya-biayaanya berasal dari Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1959 BW, orang yang menguasai suatu barang untuk orang lain, begitu pula ahli warisnya, sekali-kali tidak dapat memperoleh sesuatu dengan jalan daluwarsa, berapa lama pun waktu yang telah lewat. Demikian pula seorang penyewa, seorang penyimpan, seorang penikmat hasil, dan semua orang lain yang memegang suatu barang berdasarkan suatu persetujuan dengan pemiliknya tak dapat memperoleh barang itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut ternyata Penggugat mendasarkan gugatannya dalam perkara aquo berdasarkan ketentuan pasal 1959 BW yang tidak ada batas daluwarsanya, sehingga eksepsi mengenai hal ini yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi berikutnya Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas dan legalitas sebagai Penggugat untuk

Hal 113 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*), karena Tergugat adalah pihak yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak yang sah atas 6 (enam) sertifikat tanah. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Tergugat adalah pemilik dan Pemegang Hak yang sah atas tanah, sedangkan Penggugat sama sekali bukan pemegang hak atas tanah ;

Menimbang, bahwa dalam butir 7 jawabannya, Tergugat sendiri telah menyatakan bahwa : *"Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah secara de facto karena Penggugat adalah pihak yang membayar harga tanah kepada Penjual (Turut Tergugat I)"*, dan menurut hemat Majelis Hakim, untuk membuktikan benar tidaknya dalil Penggugat tersebut dan apakah benar dalil yang menyatakan bahwa Penggugat hanya meminjam nama Tergugat, tentunya harus dibuktikan dalam pokok perkara, dengan mempertimbangkan bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh para pihak berperkara, sehingga dengan demikian maka eksepsi mengenai kapasitas dan legalitas dari Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi selanjutnya Tergugat juga menyatakan bahwa gugatan diajukan berdasarkan motif dan itikad buruk demi memperoleh keuntungan pribadi (*exceptio doli mali/doli praecentis*), karena secara tegas Penggugat mengakui adanya itikad buruk Penggugat untuk melakukan penyelundupan hukum, melalui penggunaan nama Tergugat dengan maksud untuk memperoleh Tanah, yang berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA jo. Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah), seharusnya tidak dapat dimiliki oleh Pengugat, karena melebihi batas maksimum kepemilikan tanah ;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi ini menurut hemat Majelis Hakim secara tidak langsung dapat dianggap merupakan pengakuan Tergugat akan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat, terlepas dari itikad buruk Penggugat untuk melakukan penyelundupan hukum, terlebih dari itu ternyata Tergugat pun turut sebagai pihak yang mendukung Penggugat untuk melakukan penyelundupan hukum, namun tentunya semua itu harus lah dibuktikan dalam pokok perkara, dengan mempertimbangkan bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh para pihak berperkara, sehingga dengan demikian maka eksepsi mengenai hal inipun harus ditolak ;

Hal 114 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa dalam eksepsi berikutnya, Tergugat mendalilkan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*) karena diajukan dengan dalil-dalil wanprestasi, karena Penggugat ternyata juga mendalilkan bahwa diantara Penggugat dan Tergugat terdapat suatu perjanjian tidak tertulis terkait dengan Tanah yang dipersengketakan dalam Gugatan aquo;

Menimbang, bahwa Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*), artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdota :*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang”* ;

Menimbang, bahwa Wanprestasi terjadi karena debitur (yang dibebani kewajiban) tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati, seperti :

- Tidak dipenuhinya prestasi sama sekali ;
- Tidak tepat waktu dipenuhinya prestasi ;
- Tidak layak memenuhi prestasi yang dijanjikan ;

Menimbang, bahwa sedangkan Perbuatan Melawan Hukum lahir karena undang-undang sendiri yang menentukan, hal ini sebagaimana dimaksud Pasal 1352 KUHPerdota :*“Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dari undang-undang sebagai undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”*, artinya perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan dan perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh undang-undang ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan bahwa dasar gugatan Penggugat didasarkan dari pasal 1959 BW dan sebagaimana juga diakui oleh Tergugat, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat hanya terjadi suatu perjanjian tidak tertulis terkait dengan tanah yang dipersengketakan, sehingga dengan demikian maka menurut hemat Majelis Hakim tidak ada pencampur adukkan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam gugatan Penggugat, sehingga eksepsi mengenai hal ini harus ditolak ;

Hal 115 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang terakhir Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena petitum gugatan saling bertentangan (*exceptio obscur libel*) dengan posita dalam gugatan, karena dalam posita butir 14 tertulis bahwa Penggugat mendalilkan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), sedangkan dalam petitum butir 7 Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kepada Tergugat kerugian materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar) dan kerugian Materiil Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan petitum butir 7 tersebut, ternyata memang ada beberapa kekeliruan dalam penulisan (*misstyp*e), namun menurut hemat Majelis Hakim kesalahan penulisan tersebut tidak lantas menjadikan gugatan Penggugat kabur, karena jika dihubungkan dengan posita butir 14, jelas yang dimaksud oleh Penggugat adalah kerugian materiil sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dan yang harus dihukum untuk membayar kerugian tersebut adalah Penggugat dan yang menerima pembayaran ganti rugi tersebut adalah Penggugat selaku pihak yang mendalilkan mengalami kerugian tersebut dalam posita angka 14 ;

Menimbang, bahwa selain dari itu, kesalahan penulisan dalam petitum angka 7 tersebut tidak menyebabkan berubahnya dalil-dalil pokok gugatan Penggugat, sehingga dengan demikian maka eksepsi mengenai gugatan kabur (*obscur libel*) yang diajukan oleh Tergugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang terakhir, Turut Tergugat III menyatakan bahwa Turut Tergugat III tidak mempunyai kapasitas dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo, karena perjanjian/kesepakatan untuk memposisikan pinjam nama dalam perbuatan hukum yang disepakati oleh Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Tergugat bukanlah produk administrasi Kecamatan Cilandak, adapun kesepakatan Penggugat dengan Tergugat merupakan kesepakatan tersendiri yang tidak ada kaitannya dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat selaku PPAT ;

Menimbang, bahwa sebagaimana kita ketahui bahwa pihak Penggugat mempunyai hak untuk menarik siapapun yang dianggap merugikan kepentingannya sebagai Tergugat dalam suatu gugatan, hal ini dipertegas oleh Moh. Taufik Makarao, SH., MH., dalam bukunya "*Pokok-Pokok Hukum Acara*

Hal 116 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Perdata*” pada halaman 8 yang mengatakan bahwa dalam hukum acara perdata, inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berperkara diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya (lihat *Putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Oktober 1970 No. 546 K/Sip/1970, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan 1971, halaman 374*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim, ditariknya Turut Tergugat III dalam perkara aquo merupakan hak dari Penggugat, dan mengenai ada tidaknya kesalahan Turut Tergugat III atau ada tidaknya kewajiban yang harus dijalankan oleh Turut Tergugat III di kemudian hari, tentunya harus dipertimbangkan dan diputus dalam pokok perkara, sehingga dengan demikian maka eksepsi mengenai hal ini harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah dengan cermat gugatan Penggugat serta jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka Majelis Hakim telah menemukan fakta bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai jual beli lahan seluas 10.912 M<sup>2</sup> yang dipecah menjadi 12 (dua belas) bagian bidang tanah milik Turut Tergugat I oleh Penggugat, yang 6 (enam) di antaranya diatasnamakan Tergugat dan saat Penggugat hendak meminta Tergugat untuk membalik nama hak atas 6 (enam) bidang tanah tersebut, Tergugat tidak mau melakukannya kecuali Penggugat memberikan kompensasi kepada Tergugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat mendalilkan bahwa memang ke-6 (enam) bidang tanah tersebut adalah milik Tergugat, karena Penggugat sama sekali tidak menguraikan bukti-bukti, baik bukti tertulis maupun bukti-bukti lainnya, yang dapat membuktikan secara tegas tentang adanya kesepakatan pinjam nama tersebut ;

Menimbang, bahwa dasar hukum pembuktian dalam perkara perdata adalah sebagaimana dirumuskan dalam pasal 163 HIR sebagai berikut : “*Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu*

*Hal 117 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu" ;*

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan mempunyai suatu hak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa bidang-bidang tanah yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan aquo terdiri atas bidang-bidang tanah sebagaimana termuat dalam sertifikat-sertipikat sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 624 Surat Ukur Gambar Situasi No. 3629/1991 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 235 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-I ;
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 663 Surat Ukur Gambar Situasi No. 1818/2961/1975 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 888 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-II ;
3. Sertifikat Hak Milik No. 666 Surat Ukur Gambar Situasi No. 4082/1991 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 1.442 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-III ;
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1826 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6802/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 345 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-IV ;
5. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1827 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6803/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 483 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-V ;
6. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1828 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6804/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 810 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-VI ;

Yang terbit atas dasar adanya Akta-akta Jual Beli antara Turut Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat III, sebagaimana termuat dalam :

1. Akta Jual Beli No.502/Cildak/XI/1992 yang dikeluarkan oleh Camat Cilandak tanggal 9 November 1992 Antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli Atas tanah yang terletak di Jl. Arteri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 1442 M<sup>2</sup>, bukti P-VII ;

*Hal 118 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Akta Jual Beli No. 501/Cildak/XI/1992 yang dikeluarkan oleh Camat Cilandak tanggal 9 November 1992 Antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Arteri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 888 M<sup>2</sup>, bukti P-VIII ;
3. Akta Jual Beli No 506/Cildak/1992 yang dikeluarkann oleh Camat Cilandak tanggal 9 November 1992 Antara Enny Yuliaty Sukamto selaku Penjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Arteri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas Tanah : 235 M<sup>2</sup>, bukti P-IX ;
4. Akta Jual Beli No. 503/Cildak/XI/1992 yang dikeluarkann oleh Camat Cilandak tanggal 9 November 1992 Antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Arteri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 345 M<sup>2</sup>, bukti P-X ;
5. Akta Jual Beli No. 504/Cildak/1992 yang dikeluarkan oleh Camat Cilandak tanggal 9 November 1992 Antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Arteri Rt. 017Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 483 M<sup>2</sup>, bukti P-XI ;
6. Akta Jual Beli No. 505/Cildak/1992 yang dikeluarkan oleh Camat Cilandak pada tanggal 9 November 1992 Antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dan Stella Elvire Anwar Sani sebagai Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Ateri Rt. 017/Rw. 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 810 M<sup>2</sup>, bukti P-XII ;

Menimbang, bahwa walaupun akta-akta jual beli tersebut antara Turut Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli, ternyata Turut Tergugat I selaku pemilik asal mengakui bahwa Penggugat lah sebenarnya yang membeli tanah-tanah miliknya tersebut, sedangkan Tergugat hanyalah pihak yang namanya dipinjam oleh Penggugat untuk melakukan jual beli tanah-tanah tersebut, sedangkan uang untuk pembayaran tanah milik Turut Tergugat I tersebut berasal dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain itu ternyata dalam persidangan terungkap bahwa pihak Penggugat lah yang menguasai sertifikat-sertipikat maupun akta-akta jual beli sebagaimana tersebut di atas dan bukan Tergugat ;

*Hal 119 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Menimbang, bahwa yang melakukan pembayaran atas bidang-bidang tanah yang tercatat atas nama Tergugat ternyata adalah perusahaan milik Penggugat, yaitu PT. Pelaksana Jaya Mulia, sebagaimana tercantum dalam bukti-bukti berikut :

1. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003, 2007, 2009-2012 atas tanah dengan nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani yang terletak di Cilandak Barat dibayar oleh PT. Pelaksana Jaya Mulia yang merupakan perusahaan milik Penggugat, bukti P-XIII ;
2. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas tanah dengan nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani yang terletak di Cilandak Barat dibayar oleh PT. Pelaksana Jaya Mulia yang merupakan perusahaan milik Penggugat, bukti P-XIV ;
3. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas tanah dengan nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani yang terletak di Cilandak Barat dibayar oleh PT. Pelaksana Jaya Mulia yang merupakan perusahaan milik Penggugat, bukti P-XV ;
4. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 atas tanah yang terletak di Cilandak Barat dengann nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-XVI ;
5. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015 atas tanah yang terletak di Cilandak dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-XVII ;

Menimbang, bahwa pada awalnya Penggugat membeli lahan seluas 10.912 M<sup>2</sup> yang dipecah menjadi 12 (dua belas) bagian bidang tanah milik Turut Tergugat I oleh Penggugat, yang 6 (enam) di antaranya diatasnamakan Tergugat, sedangkan 6 (enam) bidang lainnya ada yang diatasnamakan Turut Tergugat II sebanyak 4 (empat) bidang dan ada yang atas nama Penggugat sendiri, yaitu sebanyak 2 (dua) bidang ;

Menimbang, bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang atas nama Penggugat dan Turut Tergugat II ternyata sudah dibaliknamakan menjadi atas nama PT. Pelaksana Jaya Mulia, sebagaimana termuat dalam bukti-bukti tertulis sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2667 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Gambar Situasi No. 4986/1992 tanggal

Hal 120 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10 Januari Tahun 1992 Luas : 507 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XIX ;
2. Akta Jual Beli No. 452/2013 tanggal 31 Desember 2013 Antara Hutomo Mandala Putra (Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. MPR dalam III Nomor 20, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah 507 M<sup>2</sup>, bukti P-XX ;
  3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2668 Gambar Situasi No. 4987 Tahun 1992, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas Tanah 77 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXI ;
  4. Akta Jual Beli No. 453/2013 tanggal 31 Desember 2013 Antara Hutomo Mandala Putra (Pihak Pertama) selaku Penjual dengan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. MPR dalam III Nomor 20, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah 77 M<sup>2</sup>, bukti P-XXII ;
  5. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2645 Gambar Situasi No. 3466 Tahun 1988, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, luas tanah 4.805 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXIII ;
  6. Akta Jual Beli No. 397/2013 tanggal 25 November 2013 Antara Herry Sunardi (Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012 Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 4.805 M<sup>2</sup>, bukti P-XXIV ;
  7. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2646 Gambar Situasi No. 3628 Tahun 1991, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, luas tanah 530 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXV ;
  8. Akta Jual Beli No. 400/2013 tanggal 25 November 2013 Antara Herry Sunardi ( Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl.Arteri, Rukun Tetangga 0012

Hal 121 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 530 M<sup>2</sup>, bukti P-XXVI ;

9. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2647 Gambar Situasi No. 3630 Tahun 1991, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, luas tanah 380 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXVII ;
10. Akta Jual Beli No. 399/2013 tanggal 25 Desember 2013 Antara Herry Sunardi (Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012 Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 380 M<sup>2</sup>, bukti P-XXVIII ;
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2644 Gambar Situasi No. 3627 Tahun 1991, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, luas tanah 410 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak PT. Pelaksana Jaya Mulia, bukti P-XXIX ;
12. Akta Jual Beli No. 398/2013 tanggal 25 Desember 2013 Antara Herry Sunardi (Pihak Pertama) selaku Penjual dan PT. Pelaksana Jaya Mulia (Pihak Kedua) selaku Pembeli atas tanah yang terletak di Jl. Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012 Rukun Warga 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Luas Tanah : 410 M<sup>2</sup>, bukti P-XXX ;

Menimbang, bahwa kepemilikan Penggugat atas 4 (empat) bidang tanah yang tercatat atas nama Turut Tergugat II diakui oleh Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat II pun menyatakan bahwa peminjaman nama tersebut dikarenakan Turut Tergugat II merupakan Direktur Utama di PT. Panca Permata Harapan dan Tergugat merupakan Direktur di PT. Panca Permata Harapan, sedangkan Penggugat pemilik atau Pemegang Saham di PT. Panca Permata Harapan, dan peminjaman nama tersebut menurut saksi Zulkarnain Idris sudah biasa dilakukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa bukti P-XXXI yang berupa Kwitansi No. 07 tanggal 7 November 1992 Atas penyerahan uang dari Hutomo Mandala Putra sebanyak Rp. 2.012.625.000,- (dua milyar dua belas juta enam ratus dua puluh lima ribu), diterima oleh Herry Sunardi untuk pembayaran tanah milik Micky Alban dan Enny Yuliati seluas ±10.912 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Arteri RT. 017/01, Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan, semakin memperkuat dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pembelian tanah milik Turut Tergugat I seluas 10.912 M<sup>2</sup> yang

Hal 122 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipecah menjadi 12 (dua belas) bagian bidang tanah, adalah dengan mempergunakan uang milik Penggugat, dan hal tersebut diperkuat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawaban mereka masing-masing ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana pertimbangan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa ternyata pihak Penggugat sudah berulang kali mengundang Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan dalam perkara aquo melalui berbagai undangan, baik yang disampaikan melalui langsung oleh PT. Pelaksana Jaya Mulia yang merupakan perusahaan milik Penggugat, maupun melalui kuasa hukum PT. Pelaksana Jaya Mulia sebagaimana terurai dalam bukti-bukti surat sebagai berikut :

- Surat No. 011/PJM-SEAS/II/2012, tertanggal 13 Februari 2012 dari PT. Pelaksana Jaya Mulia ("PT. PJM") kepada Tergugat, bukti T-1 ;
- Surat dari Notaris H Yunardi S.H., kepada Direksi PT. PJM, tertanggal 27 Juli 2012, bukti T-2 ;
- Surat dari Elza Syarief Law Office selaku Kuasa Hukum Zulkarnain Idris yang merupakan Direktur Utama PT. PJM kepada Tergugat No. : 281/ESL/IX/2014, hal : Undangan, tertanggal 23 September 2014, bukti P-3a ;
- Surat dari Elza Syarief Law Office selaku Kuasa Hukum Zulkarnain Idris yang merupakan Direktur Utama PT. PJM kepada Tergugat No. : 293/ESL/X/2014, perihal : Undangan Kedua, tertanggal 1 Oktober 2014, bukti T-3b ;
- Surat dari Elza Syarief Law Office selaku Kuasa Hukum Zulkarnain Idris selaku Direktur Utama PT. PJM kepada Tergugat tertanggal 13 Oktober 2014, bukti T-3c ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut terlihat bahwa Tergugat memang tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan masalahnya dengan Penggugat hingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa walaupun dalam buku-buku tanah yang berada pada Turut Tergugat IV, nama pemegang hak yang tercantum adalah Tergugat, sebagaimana bukti-bukti berikut :

1. Buku Tanah Hak Milik No. 663/Cilandak Barat seluas 888 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Oktober 1975 No. 1818/2961/1975, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-1 ;

Hal 123 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Buku Tanah Hak Milik No. 666/Cilandak Barat seluas 1.442 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1992 No. 4082/1992, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-2 ;
3. Buku Tanah Hak Milik No. 624/Cilandak Barat seluas 235 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1991 No. 3629/1991, sebagaimana diuraikan terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-3 ;
4. Buku Tanah Hak Milik No. 1826/Cilandak seluas 345 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Januari 1986 No. 6802/1986, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-4 ;
5. Buku Tanah Hak Milik No. 1827/Cilandak seluas 483 M, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Januari 1986 No. 6803/1986, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-5 ;
6. Buku Tanah Hak Milik No. 1828/Cilandak seluas 810 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 30 Januari 1986 No. 6804/1986, terakhir tercatat atas nama Stella Elvire Anwar Sani, bukti TT.IV-6 ;

Namun ternyata sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dan diakui serta dibenarkan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Penggugat lah pemilik sebenarnya dari ke-6 (enam) bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, Tergugat hanyalah pihak yang dipinjam namanya oleh Penggugat dalam melakukan jual beli tanah-tanah tersebut di atas, sedangkan uang pembelian tanahnya tetap menggunakan uang Penggugat dan tidak ada menggunakan uang Tergugat sedikitpun ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat benar telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, yaitu dengan cara menguasai barang milik Penggugat, dalam hal ini 6 (enam) bidang tanah sebagaimana termuat dalam :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 624 Surat Ukur Gambar Situasi No. 3629/1991 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 235 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-I ;
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 663 Surat Ukur Gambar Situasi No. 1818/2961/1975 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 888 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-II ;

Hal 124 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sertifikat Hak Milik No. 666 Surat Ukur Gambar Situasi No. 4082/1991 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas :1.442 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-III ;
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1826 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6802/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 345 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-IV ;
5. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1827 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6803/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 483 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-V ;
6. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1828 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6804/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 810 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-VI ;

sehingga dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat pada angka 2 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan agar Majelis Hakim menyatakan sita jaminan yang sudah diletakkan dinyatakan sah dan berharga sebagaimana petitum angka 3, haruslah ditolak, karena sepanjang pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak pernah menjatuhkan sita jaminan dimaksud ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa ke-6 (enam) bidang tanah tersebut di atas walaupun tercatat atas nama Tergugat sebagai pemegang haknya, namun ternyata yang membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat I adalah Penggugat dengan menggunakan uang Penggugat, dan Tergugat hanya dipinjam namanya saja untuk melakukan jual beli tersebut, dengan demikian maka petitum angka 4 dan 5 gugatan Penggugat patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 4 dan 5 sebagaimana tersebut di atas, maka sudah menjadi kewajiban dari Turut Tergugat IV untuk mematuhi isi putusan ini dan menghapus/ mencoret sertifikat-sertifikat sebagaimana tersebut di atas yang tercatat atas nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat dan mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra/ Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat pada angka 4, 5 dan 6 sudah dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah tidak timbul kerugian materiil maupun immateriil dari Penggugat, namun menurut hemat Majelis Hakim Tergugat patut dikenai uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan seketika apabila lalai

Hal 125 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa mengenai permintaan Penggugat agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan serta merta dalam perkara aquo, menurut hemat Majelis Hakim harus ditolak, selain gugatan dalam perkara aquo juga tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan pasal 18 ayat (1) HIR jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001, ternyata baik sertifikat maupun akta jual beli atas 6 (enam) bidang tanah yang menjadi pokok masalah dalam perkara aquo sudah berada di tangan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Turut Tergugat harus dihukum untuk mematuhi isi putusan ini ;

## II. DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, selain mengajukan jawabanterhadap gugatan Penggugat, Tergugat secara bersamaan juga telah mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan hukum dalam Konpensi harus dianggap termuat dalam Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil posita gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi, ternyata Penggugat Rekonsensi mohon agar dinyatakan sebagai pemilik atas 6 (enam) bidang tanah sebagaimana termuat dalam sertifikat-sertifikat sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 624 Surat Ukur Gambar Situasi No. 3629/1991 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 235 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-I ;
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 663 Surat Ukur Gambar Situasi No. 1818/2961/1975 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 888 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-II ;

Hal 126 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sertifikat Hak Milik No. 666 Surat Ukur Gambar Situasi No. 4082/1991 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas :1.442 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-III ;
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1826 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6802/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 345 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-IV ;
5. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1827 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6803/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 483 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-V ;
6. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1828 Surat Ukur Gambar Situasi No. 6804/1986 Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas : 810 M<sup>2</sup> dengan Nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani, bukti P-VI ;

Namun sepanjang pemeriksaan perkara ini, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangan dalam pertimbangan pokok perkara konpensi, ternyata Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan bahwa memang benar Penggugat Rekonpensi yang membeli tanah-tanah tersebut dengan menggunakan uang miiliknya, sebaliknya Tergugat Rekonpensi dapat membuktikan bahwa dirinyalah yang membeli tanah-tanah tersebut di atas, sedangkan Penggugat Rekonpensi hanya dipinjam namanya saja dalam jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

### III. DALAM KONPENSIDAN REKONPENSIDAN :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, dimana gugatan Penggugat Konpensi dinyatakan dikabulkan sebagian dan gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya sebagaimana tersebut di dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan hukum yang bersangkutan ;

Hal 127 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## MENGADILI

### I. DALAM KONPENSI:

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Tergugat tidak berhak atas tanah-tanah sesuai sertifikat :
  - 1) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 4) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 5) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

Hal 128 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemegang hak yang sebenarnya, dan mempunyai hak untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah-tanah sesuai sertifikat :
  - 1) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
  - 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 4) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 5) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
  - 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
5. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk menghapus/ mencoret sertifikat atas nama Pemegang Hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat terhadap sertifikat-sertifikat yaitu :
  - 1) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

Hal 129 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
- 3) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 4) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 5) Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak STELLA ELVIRE ANWAR SANI/ TERGUGAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

Yang Selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat IV untuk memasukkan/ mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra/ PENGGUGAT, sehingga terhadap sertifikat-sertifikat tersebut pemegang haknya berubah menjadi :

- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;
- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1826, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo

Hal 130 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;

- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1827, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- Sertipikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor : 1828, Desa/ Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan ;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang Hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan seketika apabila lalai dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan mentaati isi putusan perkara ini ;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

## II. DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

## III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.546.000,- (satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari : SENIN tanggal 14 MARET 2016, oleh kami : MADE SUTRISNA, SH., MHum., sebagai Hakim Ketua Majelis, serta H. BAKTAR D. NASUTION, SH., MH., dan ZUHAIRI, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka

Hal 131 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari SENIN tanggal 21 MARET 2016 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu T A R M I Z I, SH., MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat.-

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. H. BAKTAR D. NASUTION, SH., MH.

MADE SUTRISNA, SH., MHum.

2. ZUHAIRI, SH., MH.

Panitera Pengganti,

T A R M I Z I, SH., MH.

### Biaya-biaya :

- Redaksi.....	Rp.	5.000,-
- Materai.....	Rp.	6.000,-
- Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
- Proses.....	Rp.	75.000,-
- PNB.....	Rp.	30.000,-
- Panggilan.....	Rp.	1.400.000,- +
<b>J u m l a h.....</b>	<b>Rp.</b>	<b>1.546.000,-</b>

Hal 132 dari 132 Hal Putusan No. 420/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.