



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

No. 19/Pdt G/2014/PN.Jkt.Sel

### "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT. BHAKTI USAHA DINAMIKA**, suatu Perseroan Terbatas, yang didirikan menurut hukum negara Republik Indonesia, berdasarkan Akta Nomor 17 tanggal 21 Maret 2005, yang dibuat dihadapan UKON KRISNAJAYA, SH, Notaris di Jakarta, yang telah disahkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor: C-13716 HT.01.01.TH.2005 tanggal 19 Mei 2005, dengan segala akta perubahannya, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. BHAKTI USAHA DINAMIKA Nomor: 6, tanggal 09 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan Dr. Rr. EVA DAMAYANTI, SH. Sp.N., M.M., M.Kn., Notaris/PPAT di Jakarta, yang telah dilaporkan Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum - Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Ir. AZMIN AULIA bertindak dalam jabatannya selaku Direktur PT. Bhakti Usaha Dinamika telah memberikan Kuasa Khusus kepada MIKAEL MARUT, SH., dan NIKOLAUS JEBARUT.SH., Advokat pada Law Office MIKAEL-NIKOLAUS & PARTNERS, yang beralamat di Jl. Bango I No. 1 Paviliun, Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Nopember2013, selaku **PENGUGAT**;

#### M e l a w a n :

1. **IRMA KOSASIH**, yang beralamat di Jl. Taman Brawijaya III, Kelurahan Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagai **TERGUGAT** ;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**, yang berkedudukan di Jl. Trunojoyo No. 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai **TURUT TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas dan surat-surat perkara ;

Hal. 1 dari 32 hal. Put.No.487/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah meneliti keterangan kedua belah pihak berperkara ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Januari 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Januari 2014, dengan Register Perkara No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah pemegang hak atas tanah sertifikat HGB Nomor: 492/ Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, seluas 2.425 M2, yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW. 003, Kelurahan Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. (Vide : bukti).
2. Bahwa tanah sertifikat HGB Nomor: 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, seluas 2.425 M2, yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW. 003, Kelurahan Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut, dibeli oleh PENGUGAT dari PT. MANDOSAWU PUTRATAMA SAKTI berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan Dr. Rr. EVA DAMAYANTI, SH., Sp.N., MM., M.Kn., PPAT di Jakarta Jo. Akta Jual Beli Nomor : 987/2013 tanggal 11 Nopember 2013, yang dibuat dihadapan BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH, PPAT di Jakarta, (vide : bukti); akta-akta mana, sah dan mengikat menurut hukum, (vide : bukti).
3. Bahwa adapun yang tercatat sebagai pemegang hak pertama kali atas tanah sertifikat HGB Nomor : 492/ Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 tersebut adalah PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (BDNI). Berdasarkan data yuridis yang terdapat dalam Buku Tanah sertifikat HGB a quo, maka diketahui PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (BDNI) memperoleh hak atas tanah a quo berdasarkan pemberian Hak Guna Bangunan oleh dan melalui Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Juni 1997 Nomor: 322/HGB/ BPN/ 97. (Vide : bukti).
4. Bahwa berdasarkan data yuridis dalam Buku Tanah sertifikat HGB a quo, juga diketahui bahwa Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut, telah didaftarkan oleh PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (BDNI) ke Kantor Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga kemudian diterbitkanlah sertifikat HGB Nomor: 492/

Hal. 2 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 tersebut, dan selanjutnya menjadi asset PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (BDNI). (Vide: bukti).

5. Bahwa selanjutnya, karena PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (BDNI) tersebut termasuk salah satu Bank Beku Operasi (BBO) berdasarkan Keputusan Pemerintah dan Bank Indonesia, maka sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), seluruh hak dan kewajiban PT. Bank Dagang Nasional Indonesia, termasuk piutang kepada pihak ketiga, serta asset berupa tanah sertifikat HGB Nomor : 492/ Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 tersebut, beralih kepada dan menjadi aset yang berada dibawah pengelolaan BPPN. Pengalihan tersebut kemudian ditindak-lanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 025/ Kebayoran Baru/V/ 2000 tanggal 15 Mei 2000, yang dibuat dihadapan Drs. SOEGENG SANTOSA, SH, PPAT di Jakarta. (Vide : bukti).
6. Bahwa setelah aset berupa tanah sertifikat HGB a quo berada dibawah penguasaan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), maka kemudian oleh BPPN dijual melalui Lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu melalui Kantor Lelang Negara Jakarta II sebagaimana terbukti dari RISALAH LELANG tertanggal 7 Juni 2000, Nomor : 119/2000, yang dibuat oleh ELLY SUSILA, SE, Pejabat Lelang pada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/Kantor Lelang Negara Jakarta II. (vide : bukti).
7. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Kantor Lelang Negara Jakarta II tersebut, tentu saja sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan yang menjadi pemenang lelang adalah Sdri. LINA RAWUNG sebagaimana terbukti dari Risalah Lelang tersebut di atas. (Vide : bukti). Sebagai pemenang Lelang, maka Sdri. LINA RAWUNG, telah mendaftarkan Risalah Lelang tersebut diatas kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sesuai amanat ketentuan Pasal 41 ayat (1) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta melakukan proses balik nama atas Sertifikat HGB tersebut menjadi atas namanya sendiri.
8. Bahwa sekitar bulan Maret 2012, Sdri. LINA RAWUNG menjual kembali tanah sertifikat HGB Nomor : 492/ Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 tersebut kepada PT. MANDOSAWU PUTRATAMA SAKTI, suatu badan hukum Perseroan Terbatas, yang didirikan menurut hukum Negara Republik Indonesia, yang berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 103/2012 tanggal 20 Maret

Hal. 3 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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 yang dibuat dihadapan VIVI NOVITA RIDO, SH, M.Kn., PPAT di Jakarta (Vide: bukti).

9. Bahwa terakhir oleh PT. MANDOSAWU PUTRATAMA SAKTI, dijual lagi kepada PT. BHAKTI USAHA DINAMIKA (Penggugat) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan Dr. Rr. EVA DAMAYANTI, SH., Sp.N., MM., M.Kn., PPAT di Jakarta Jo. Akta Jual Beli Nomor : 987/2013 tanggal 11 Nopember 2013, yang dibuat dihadapan BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH, PPAT di Jakarta, (vide : bukti);
10. Bahwa baik berdasarkan data fisik maupun data yuridis yang terdapat dalam Buku Tanah sertifikat HGB a quo, demikian juga berdasarkan Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, serta bukti pendukung lainnya, seperti : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan, Risalah Lelang Nomor: 119/2000 tanggal 07 Juni 2000, Akta Jual yang ada, Surat Pernyataan dari Sdri. LINA RAWUNG sendiri, Surat Pengukuran Ulang oleh BPN Kotamadya Jakarta Selatan, maka luas tanah sertifikat HGB Nomor: 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 atas nama PT. BHAKTI USAHA DINAMIKA (Penggugat) a quo adalah seluas 2.425 M2.
11. Bahwa berdasarkan data yuridis dan data fisik yang tercatat dalam buku tanah yang sama, maka diketahui bahwa sejak pertama kali hak atas sertifikat HGB a quo diberikan dan tercatat atas nama PT. Bank Dagang Nasional Indonesia (BDNI), demikian seterusnya ketika beralih kepada dan tercatat atas nama BPPN, Sdri. LINA RAWUNG, PT. MANDOSAWU PUTRATAMA SAKTI, hingga terakhir beralih kepada dan tercatat menjadi atas nama PT. BHAKTI USAHA DINAMIKA (Penggugat), tidak pernah ada perbuatan hukum dalam bentuk apapun yang bersifat mengurangi atau memindahkan hak atas sebagian tanah tersebut kepada pihak lain, termasuk kepada Tergugat. Hal itu berarti, bahwa seharusnya luas tanah milik Penggugat tersebut tetap seluas 2.425 M2 seperti ketika pertama kali diberikan haknya oleh Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dan/ atau ketika Sertifikat HGB a quo diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
12. Bahwa setelah membeli tanah tersebut dari PT. MANDOSAWU PUTRATAMA SAKTI sekitar Oktober 2013, kemudian Penggugat melakukan pengukuran ulang sendiri, dan ternyata luasnya sudah berkurang, yaitu tinggal 2.175 M2, artinya berkurang sudah sekitar 250 M2 dari luas yang

Hal. 4 dari 32 hal. Put. No. 19/Pdt.G/2014/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 sehubungan dengan gugatan pengesahan dengan data hasil pengukuran ulang yang

dilakukan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan terhadap tanah Sertipikat HGB Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 tersebut yang dilakukan berdasarkan atas permintaan PT. MANDOSAWU PUTRATAMA SAKTI. (Vide : bukti), dimana seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) dari bagian tanah Sertipikat HG3 a quo, dikuasai/dicaplok secara melawan hukum oleh Sdr. IRMA KOSASIH (Tergugat). Sehingga dari total luas tanah yang seharusnya yang menjadi milik Penggugat seluas 2.425 M2, yang sekarang tersisa dan riil dikuasai oleh Penggugat hanyalah seluas 2.175 M2 (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi).

13. Bahwa oleh karena itu, bagian tanah Sertipikat HGB Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) tersebut, yang nyata-nyata dikuasai secara melawan hukum oleh Sdr. IRMA KOSASIH (Tergugat), beralasan dan berdasarkan hukum untuk tetap dinyatakan sebagai bagian dari tanah HGB Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 milik Penggugat, dan karenanya mohon agar kepada Tergugat atau siapa pun yang menguasai secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat tersebut, diperintahkan untuk mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan alat paksa sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
14. Bahwa mengenai tindakan Tergugat ini, Penggugat sudah menyampaikan somasi yang intinya mengingatkan Tergugat bahwa ada bagian tanah milik Penggugat yang dikuasainya secara tanpa hak dan melawan hukum, dan karena itu meminta Tergugat untuk mengembalikan bagian tanah seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) tersebut kepada Penggugat (Vide : bukti), tetapi atas somasi tersebut Tergugat berkeras hati bahwa pihaknya tidak mengambil bagian tanah milik Penggugat seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi), dan bahwa tanah yang dikuasainya adalah miliknya sendiri berdasarkan alas hak yang sah. Jawaban Tergugat ini cukup membuktikan bahwa pihaknya tidak ingin menyelesaikan permasalahan ini secara baik-baik melalui musyawarah dan kekeluargaan, sehingga harus diselesaikan melalui proses hukum di Pengadilan ini.
15. Bahwa tindakan Tergugat tersebut diatas, memenuhi syarat sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal

Hal. 5 dari 32 hal. Put. No. 19/Pdt.G/2014/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

15. Kerugian Material yang dialami Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, sehingga beralasan dan berdasarkan hukum jika Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat. Adapun perhitungan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat dari perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, adalah sebagai berikut:

### 15.1. Kerugian Material:

- Penggugat berpotensi kehilangan hak atas tanah seluas 250 M2, dimana jika dikalikan dengan harga tanah setempat sekarang ini, yaitu sekitar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per meter persegi, maka perhitungan kerugian material yang dialami oleh Penggugat adalah  $250 \text{ M2} \times \text{Rp } 30.000.000,- = \text{Rp } 7.500.000.000,-$  (tujuh milyar lima ratus juta rupiah).
- Selain itu, jika tanah seluas 250 M2 tersebut disewakan kepada pihak lain untuk tujuan komersial, maka Penggugat memperoleh keuntungan finansial-ekonomis, yang kalau diperhitungkan sebagai harga sewa setahun kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pertahun, kerugian mana harus diperhitungkan sejak gugatan ini didaftarkan hingga tanah tersebut diserahkan/dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat.

### 15.2. Kerugian Immateriil :

- Perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat jelas mengganggu rencana pemanfaatan/penggunaan tanah oleh Penggugat, hal mana mengakibatkan kenikmatan dan konsentrasi berusaha menjadi terganggu, hilangnya waktu yang sangat berharga, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan apapun juga, tetapi untuk kepastian hukum dalam gugatan ini, maka Penggugat tetapkan suatu nilai kerugian sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

16. Bahwa oleh karena itu beralasan dan berdasar menurut hukum jika Tergugat dihukum untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat baik kerugian material maupun kerugian immateriil, yang telah diperhitungkan sebesar Rp. 107.500.000.000,- (seratus tujuh milyar lima ratus juta rupiah), juga dihukum untuk membayar uang pengganti sewa atas tanah yang dikuasainya kepada Penggugat, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga tanah tersebut dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat, dengan perhitungan nilai sewa sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dapat dipertimbangkan dan dibayarkan bersamaan dengan pelaksanaan putusan akhir yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) atas perkara ini nantinya.

17. Bahwa untuk menjamin Tergugat dapat melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) atas perkara ini, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta bergerak maupun tak bergerak milik Tergugat, yang untuk itu akan diajukan permohonan tersendiri, tetapi tetap merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan gugatan Mi. Disamping itu, mohon diletakkan sita pengembalian atas bagian tanah milik Penggugat yang dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat, yaitu tanah seluas 250 M2 (revindicatoir beslag) yang menjadi objek sengketa ini, agar tidak dialihkan atau dijual oleh Tergugat, hingga ada putusan akhir yang berkekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) atas perkara ini.
18. Bahwa ikut ditariknya Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan sebagai TURUT TERGUGAT dalam perkara ini agar tunduk dan taat pada pelaksanaan putusan dalam perkara ini nantinya.
19. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini berdasarkan atas bukti hak yang authentic, sah dan mengikat menurut hukum dan tak terbantahkan oleh TERGUGAT, dan bahwa kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT nyata-nyata sebagai akibat dari perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi dari Tergugat.
20. Bahwa untuk menjamin bahwa Tergugat dapat melaksanakan sendiri putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) atas perkara ini tanpa upaya paksa, maka mohon agar kepada Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan, hingga putusan dilaksanakan secara penuh oleh Tergugat.

Berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Menyatakan Tergugat tidak dapat membuktikan telah melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;
3. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan Dr. Rr. EVA DAMAYANTI, SH.; Sp.N., MM., M.Kn., PPAT di Jakarta dan Akta Jual Beli Nomor : 987/2013 tanggal 11 Nopember 2013, yang dibuat dihadapan BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH, PPAT di Jakarta.
4. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 seluas 2.425 M2 (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW. 003, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
5. Menyatakan tanah seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW. 003, Cipete Utara, Kebayoran bare, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai oleh Tergugat secara tanpa hak dap/ melawan hukum merupakan bagian dari tanah Sertipikat Hak Gunan Bangunan Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 milik PT. BHAKTI USAHA DINAMIKA (Penggugat).
6. Menyatakan memerintahkan Tergugat atau siapapun yang menguasai secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW. 003, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut, untuk mengembalikan dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat.
7. Menyatakan menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian matériel dan immatériel yang dialami oleh Penggugat total sebesar Rp 107.500.000.000.- (seratus tujuh milyar lima ratus juta rupiah).
8. Menyatakan menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian matériel berupa uang pengganti sewa atas tanah milik Penggugat seluas 250 M2, yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW. 003, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang dikuasainya sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) per-tahun, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga putusan akhir yang telah berkuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) atas perkara dilaksanakan oleh Tergugat.
9. Menyatakan memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada pelaksanaan putusan perkara ;

Hal. 8 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

10. Menghukumkan sebagai jaminan (conservatoir beslag) dan sita pengembalian (revindicatoir beslag) dalam, perkara ini.

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Penggugat;
12. Menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) atas perkara ini;
13. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk semua tingkatan.

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et Bono) menurut hukum dan rasa keadilan.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat hadir datang menghadap Kuasanya **Farida Sulistyani, SH., CN., LL.M., Hetiah M. Kuswana, SH., Ike Susanti, SH.,** Advokat 85 Penasehat Hukum, berkantor pada Kantor Farida Sulistyani & Partners, beralamat di Jalan Sampit, II No. 13, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 02/FSP.SK/II/2014 tanggal 13 Februari 2014, sedangkan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya Yulistriani, SH., H. Lalu Makbul, SH., Suprpto, SH., Hanjar Prihadi, SH., dan Djoko Widodo, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Februari 2014 ;

Menimbang, bahwa sesuai Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 dan Pasal 130 HiR, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi, dengan menunjuk : **PRANOTO, SH.** Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Hakim Mediator dengan Penetapan Nomor: 19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 4 Maret 2014 akan tetapi ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, maka persidangan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat seperti tersebut di atas, yang atas pembacaan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 17 April 2014, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

### 1. Tentang Gugatan Penggugat Prematur.

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai pemegang hak atas tanah sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara, seluas 2.425 M2 yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW003, Kel. Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut tanah sengketa) yang mengaku telah membelinya, dari PT. Mandosawu Putratama Sakti. Faktanya PT. Mandosawu Putratama Sakti yang menjual tanah sengketa kepada Penggugat kini sedang digugat kepemilikan tanahnya oleh Ahli Waris dari Almarhum Unait Widjaya Saputra. Ahli Waris dan Almarhum Unait Widjaya Saputra mengklaim sebagai pemilik tanah sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Gugatan terhadap PT. Mandosawu Putratama Sakti terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register perkara No. 949/Pdt.G/2013/PN. Jkt. Sel.
- Bahwa dengan demikian terlalu dini, kalau Penggugat mempersoalkan masalah kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa, karena sampai saat ini tanah sengketa a quo masih diperiksa dan belum diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga siapa pemilik sah dari tanah sengketa tersebut belum jelas.

Berdasarkan eksepsi Tergugat tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan, karena belum saatnya Penggugat menggugat tanah sengketa sampai Perkara No. 549/Pdt.g/2013/PN.Jkt.Sel diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

### 2. Tentang Gugatan Penggugat Error In Persona (Ezcepsio in Persona)

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Irma Kosasih sebagai Tergugat, karena Irma Kosasih tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat mengenai kasus yang diperkarakan Penggugat. Tergugat (Irma Kosasih) tidak pernah "mencaplok", menduduki atau menguasai bagian tanah Sertifikat HGB No. 492/Cipete Utara seluas 250 M2 yang diklaim sebagai milik Penggugat.

Bahkan Tergugat tidak memilik tanah sebagaimana tanah yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatan aquo. Untuk itu Tergugat mensomir



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Penggugat untuk membuktikan bahwa gugatannya, karena tuduhan Penggugat tersebut tidak disertai dengan bukti yang sah.

Oleh karenanya Tergugat (Irma Kosasih) mohon agar gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat tanpa disertai bukti yang sah haruslah ditolak, atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

### 3. Tentang Gugatan kurang Pihak (Exceptio plums lids consortium).

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat membeli tanah sengketa dan PT. Mandosawu Putratama Sakti. Seyogianya PT. Mandosawu Putratama Sakti sebagai penjual harus menjamin antara lain bahwa :

- Penjual adalah pemilik yang sah.
- Penjual menjamin bahwa tanah yang dijualnya tidak dalam sengketa.

Bahwa dalam kenyataannya pada saat Penjual (PT. Mandosawu Putratama Sakti) menjual tanahnya pada Penggugat tanggal 10 Oktober 2013, tanah a quo sedang dalam keadaan digugat oleh pihak ketiga pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar tanggal 24 September 2013 No. Perkara 549/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Jadi dengan demikian PT. Mandosawu Putratama Sakti telah menjual tanah sengketa yang sedang bersengketa.

Dari mana PT Mandosawu Putratama Sakti mengaku mempunyai dan atau memiliki tanah yang diakui dibeli oleh Penggugat, sehingga kemudian. PT Mandosawu Putratama Sakti menghadapi gugatan dari Ahli Waris Almarhum Unait Widjaya Saputra.

Oleh karenanya PT. Mandosawu Putratama Sakti dll. haruslah ikut serta digugat. Dengan tidak diikuti sertakannya PT. Mandosawu Putratama Sakti sebagai Tergugat, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak. Berdasarkan hal tersebut maka eksepsi Tergugat mengenai exceptio plums lits consortium haruslah diterima dan karenanya gugatan Penggugat mohon ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### 4. Tentang Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel)

- Bahwa Kuasa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan dirinya telah bertindak untuk dan atas nama PT. Bhakti Usaha Dinamika, tetapi didalam gugatan a quo tidak menyebutkan siapa yang berhak mewakili PT. Bhakti Usaha Dinamika berdasarkan Anggaran Dasar ataupun Akta Pendirian PT tersebut untuk memberi kuasa dalam hal terjadinya sengketa di Pengadilan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang disengketakan, sehingga tidak jelas bagian tanah mana yang dinyatakan "dicaplok" oleh Tergugat (Irma Kosasih) dalam perkara ini. Apakah Penggugat dan pihak yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat mengetahui dengan pasti batas-batas tanahnya, karena jangan-jangan tanah yang seharusnya diukur dan menjadi bagian dari tanah yang diperjualbelikan justru tidak dihitung, dan akibatnya Penggugat memperlakukan tanah yang saat ini disebutnya dicaplok oleh Tergugat. Sedangkan Tergugat telah menempati tanah dan bangunannya jauh sebelum Penggugat membeli tanah yang bersebelahan dengan Tergugat. Berdasarkan kedua hal tersebut di atas, gugatan Penggugat terbukti kabur sehingga tidak memenuhi syarat formil. Hal tersebut jelas menyebabkan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku secara mutatis mutandis atau merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas dan dapat dibenarkan berdasarkan hukum.
3. Bahwa Penggugat telah mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan. Dr.Rr. Eva Damayanti, SH, Sp.N.,MM.,M.Kn.,PPAT di Jakarta jo. Akta Jual Beli Nomor: 987/2013 tanggal 11 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan Budiman Cornelius Santiago Hutapea, SH, PPAT di Jakarta yang dibelinya dari PT. Mandosawu Putratama Sakti. Berdasarkan bukti yang dapat kami ajukan dalam pemeriksaan perkara aquo, tanah sengketa yang sebelumnya atas nama PT.Mandosawu Putratama Sakti tersebut pada saat dilakukan jual beli dengan Penggugat tengah bersengketa dengan ahli waris Unait Widjaya yang merasa berhak secara hukum atas tanah sengketa a quo.
4. Bahwa oleh karena itu, jelas terlalu dini bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, mengingat kepemilikan Penggugat sendiri tidak jelas karena Penggugat telah membeli tanah sengketa yang sedang bersengketa.

Hal. 12 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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

6. Bahwa karena lepas dari gonggah salah kepemilikan Penggugat yang tidak jelas,

Penggugat juga telah keliru menggugat Irma Kosasih sebagai Tergugat, karena Irma Kosasih tidak mempunyai hubungan hukum baik dengan Penggugat maupun dengan tanah yang disengketakan oleh Penggugat. Bahwa Tergugat menempati tanah dan bangunan yang menjadi kediamannya atas pembelian sah dari yang berhak untuk itu.

6. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang diakui sebagai miliknya dan juga tidak menyebutkan batas-batas- tanah yang menurut Penggugat "dicaplok" oleh Irma Kosasih (Tergugat). Bagian tanah mana dan sebelah bagian tanah mana, tanah Penggugat yang telah hilang dan dikuasai oleh Tergugat. Untuk itu Tergugat mensomeer Penggugat untuk membuktikannya, karena tanpa bukti dan menyebutkan batas batas tanah sengketa gugatan Penggugat menjadi kabur.
7. Bahwa sekali lagi disampaikan, bahwa Tergugat menempati tanah dan bangunannya jauh sebelum Penggugat mengaku sebagai pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah Tergugat. Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, karena Tergugat tidak pernah menguasai tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya.
8. Bahwa karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat maka tidak ada relevansinya Tergugat harus menanggung akibat hukumnya, apalagi permintaan ganti kerugian baik matériel maupun immatériel dari Penggugat tersebut nilainya sangat fantastis sekali dengan tidak didukung dalil yang benar dan tidak disertai pula dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum. Oleh karena itu permohonan sita jaminan, uit voerbaar bij vorraad (UVBV), dan dwangsom tidak mempunyai dasar hukum sama sekali. Oleh karenanya, gugatan. Penggugat dalil 12 s/d 20 haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak oleh Pengadilan.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan, sebagai berikut:

### Mengadili:

#### Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya. menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Hal. 13 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan jawaban sekaligus Dupliknya tertanggal 24 Juni 2014, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menerima seluruh dalil-dalil gugatan dalam perkara ini;
2. Bahwa sesuai surat gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara terakhir tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BHAKTI USAHA DINAMIKA, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, seluas 2.425 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1996 No.2705/1996, terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt.004/Rw.003 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, dimana sebagian bidang tanahnya dikuasai secara melawan hukum oleh Sdr. IRMA KOSASIH ;
3. Bahwa sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Selatan dapat dijelaskan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara semula tercatat atas nama PT. BANK DAGANG NASIONAL INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, seluas 2.425 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1996 No.2705/1996, terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt.004/Rw.003 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 2 Juli 1997 ;
  - b. Bahwa berdasarkan Akta Jual beli tanggal 15 Mei 2000 No.025/Kebayoran Baru/V/2000 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. SOEGENG SANTOSA, SH, Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara beralih menjadi atas nama BADAN PENYEHTAN PERBANKAN

Hal. 14 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 18 Juli

2000;

- c. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Jakarta II tanggal 7 Juni 2000 No. 119/2000, SH, Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara beralih menjadi atas nama LINA RAWUNG, terdaftar tanggal 6 Mei 2004 ;
  - d. Bahwa berdasarkan Akta Jual beli tanggal 20 Mei 2012 No.103/2012 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RIDO, SH, MKn, Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara beralih menjadi atas nama PT. MANDOSAWU PUTRATAMA SAKTI, berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 11 April 2012 ;
  - e. Bahwa berdasarkan Akta Jual beli tanggal 11 November 2013 No.987/2013 yang dibuat dihadapan PPAT BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH, Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara beralih menjadi atas nama PT. BHAKTI USAHA DINAMIKA, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 13 November 2013;
4. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat mengenai berkurangnya luas tanah Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara seluas 250 M2 dari luas yang seharusnya, Penggugat melakukan permohonan ukur dalam rangka pengembalian batas sesuai permohonannya tanggal 22 Februari 2013. Berdasarkan pengukuran ulang yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sesuai Berita Acara Penelitian/Pengukuran No.21/BA/SPP/JS/2013 tanggal 22 April 2014, bahwa berdasarkan hasil penelitian/pengukuran, batas-batas dan luas bidang tanah Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara terjadi perubahan (sebagian bidang tanah tidak dikuasai seluas = 250 M2);
5. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat selebihnya tidak perlu TURUT TERGUGATanggapi karena merupakan masalah internal Penggugat dengan Tergugat, dimana tidak ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT.

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

Hal. 15 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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 teruat 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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Salinan Akta Nomor : 17 tanggal 21 Maret 2013 yang dibuat oleh Ukon Krisnajaya, SH Notaris di Jakarta, mengenai Pendirian PT. Bhakti Usaha Dinamika, beserta Surat Keputusan Pengesahan oleh Menteri Kehakiman RI;
2. Bukti P-2 : Salinan Akta Nomor : 6 tanggal 09 Oktober 2013, yang dibuat oleh Dr. Rr. Eva Damayanti, SH., Sp.N., MM., M.Kn, Notaris di Kota Bekasi mengenai Pernyataan Keputusan RUPS Laur Biasa PT. Bhakti Usaha Dinamika.
3. Bukti P-3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 492/Cipete Utara, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1996, Nomor: 2705/1996
4. Bukti P-4 : Akta Jual Beli Nomor: 025/Kebayoran Baru/V/2000, tanggal 15 Mei 2000, yang dibuat dihadapan Drs. Sugeng Santosa, SH, PPAT di Jakarta ;
5. Bukti P-5A : Risalah Lelang Nomor : 119/2000, yang dibuat oleh Elly Susila, SE, Pejabat Lelang pada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/Kantor Lelang Negara Jakarta II;
6. Bukti P-5B : Bukti Serah Terima Dokumen Lelang dari Kantor Lelang Negara Jakarta II kepada Pemenang Lelang (Lina Rawung)
7. Bukti P-5C : Berita Acara Serah Terima Sertipikat HGB No. 492/Cipete Utara dan AJB No.025 dari BPPN kepada Lina Rawung selaku Pemenag Lelang.
8. Bukti P-6A : Kwitansi penerimaan uang oleh Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta II tertanggal 19 Juni 2000.
9. Bukti P-6B : Bukti Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Lina Rawung.

Hal. 16 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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 Mahkamah Agung Akta Jual Beli Nomor: 103/2012 tanggal 20 Maret 2012,

yang dibuat dihadapan Vivi Novita Rido, SH, M.Mkn., PPAT di Jakarta

11. Bukti P-8 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPO-BPHTB) atas nama PT. Mandosawu Putratama Sakti.

12. Bukti P-9 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beii Nomor: 10, tanggai 10 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan Dr. Rr. Eva Damayanti, SH., Sp.N., MM., M.Kn, Notaris di Kota Bekasi.

13. Bukti P-10 : Akta Jual Beli Nomor : 987/2013 tanggal 11 November 2013, yang ibuat oleh Budiman Comelius antiago Hutapea, SH, PPAT di Jakarta.

14. Bukti P-11 : Salinan Akta Nomor : 9 tanggal 09 Oktober 2013, yang dibuat oleh Dr. Rr. Eva Damayanti, SH., Sp.N., MM., M.Kn, Notaris di Kota Bekasi mengenai Pernyataan Keputusan RUPS Laur Biasa PT. Bhakti Usaha Dinamika.

15. BuktiP-12 : Bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama PT. Mandosawu Putratama Sakti, yaitu Pajak Penjualan.

16. BuktiP-13 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama PT. Bhakti Usaha Dinamika (PENGUGAT).

17. BuktiP-14 : Bukti Surat Setoran Pajak (SSP) Final atas nama PT. Bank Dagang Nasional Indonesia.

18. Bukti P-15 : Surat Keterangan Pendaftaran "tanah Nomor : 171/2000 pada Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;

19. BuktiP-16 : Surat Panggilan sidang Perkara No. : 549/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel antara Herman Sadikin selaku Penggugat melawan PT. Mandosawu Putratama Sakti selaku Tergugat.

20. BuktiP-17 : Berita Acara Penelitian / Pengukuran Nomor 21/BA/SPP/JS/2013 tertanggal 22 April 2013 yang keluaran oleh KantorPertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.

21. Bukti P-18 : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara ;

Hal. 17 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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

Bahwa surat bukti tersebut semuanya berupa foto copy telah diberi materai yang cukup serta telah dileges dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-4, P-5a, P-5b, P-14, P-15, P-16 fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti T - 1 : Gugatan Perkara No. 549/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel mengenai gugatan Kepemilikan Hak antara Ahli Waris Alm Unait Widjaya Saputra sebagai Penggugat melawan PT. Mandosawu Putratama Sakti sebagai Tergugat.
2. Bukti T – 2: Surat Pelepasan Hak tanggal 9 Agustus 2000.
3. Bukti T – 3: Surat dari Sugiharto - M. Salehudin & Partners Kuasa Hukum PT. Mandosawo Putratama Sakti kepada Irma Kosasih Hal : Surat Konfirmasi tertanggal 27 Februari 2013.
4. Bukti T- 4 : Surat No. 74/FSP.II/2013 dari Farida Sulistyani kepada Sugiharto - M. Salehudin & Partners Kuasa Hukum PT. Mandosawo Putratama Sakti Hal : Surat Jawaban tertanggal 28 Februari 2013.
5. Bukti T – 5: Surat dari Law Office Mikael, Nikolaus &, Partners No. 001/LO-MN/SK/XII/2013, kepada Irma Kosasih tertanggal 05 Desember 2013, perihal Somasi dan Undangan.
6. Bukti T- 6 : Surat dari Farida Sulistyani & Partners No.557/FSP.XII/2013, kepada Law Office Mikael, Nikolaus & Partners tertanggal 10 Desember 2013, hal: Tanggapan.

Bahwa surat bukti tersebut semuanya berupa foto copy telah diberi materai yang cukup serta telah dileges dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali T-1 fotocopy dari fotocopy dan T-2 fotocopy yang dilegalisir;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti-bukti;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 27 Juni 2014 Majelis Hakim bersama dengan para pihak telah melakukan Pemeriksaan Setempat di tanah obyek sengketa yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt. 004/Rw.003, Kel. Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyerahkan kesimpulannya masing-masing tertanggal 22 Juli 2014 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Hal. 18 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang dicatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termuat dan turut dipertimbangkan serta merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai Kompetensi atau kewenangan dari Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka karena itu berdasarkan Pasal 136 HiR eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang gugatan Penggugat prematur;
2. Tentang Gugatan Penggugat error in persona (Exceptio in persona);
3. Tentang gugatan kurang pihak (Exceptio plurus litis consortium);
4. Tentang gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

#### Ad. 1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat yang pertama adalah mengenai gugatan Penggugat Prematur dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai pemegang hak atas tanah sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara, seluas 2.425 M2 yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt. 004/Rw.003, Kel. Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan(selanjutnya disebut tanah sengketa) yang mengaku telah membelinya, dari PT. Mandosawu Putratama Sakti. Faktanya PT. Mandosawu Putratama Sakti yang menjual tanah sengketa kepada Penggugat kini sedang digugat kepemilikan tanahnya oleh Ahli Waris dari Almarhum Unait Widjaya Saputra. Ahli Waris dan Almarhum Unait Widjaya Saputra mengklaim sebagai pemilik tanah sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Gugatan terhadap PT. Mandosawu Putratama Sakti terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register perkara No. 949/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., setelah Majelis meneliti eksepsi tersebut ternyata telah masuk ke pokok perkara yang tunduk

Hal. 19 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung dengan demikian eksepsi Tergugat yang pertama haruslah ditolak;

Ad. 2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat error in persona (Exceptio in persona);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat yang kedua tentang Gugatan Penggugat error in persona dengan alasan bahwa Penggugat telah keliru menarik Irma Kosasih sebagai Tergugat, karena Irma Kosasih tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat mengenai kasus yang diperkarakan Penggugat. Tergugat (Irma Kosasih) tidak pernah "mencaplok", menduduki atau menguasai bagian tanah Sertifikat HGB No. 492/Cipete Utara seluas 250 M2 yang diklaim sebagai milik Penggugat.

Bahkan Tergugat tidak memiliki tanah sebagaimana tanah yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatan aquo. Untuk itu Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikannya, karena tuduhan Penggugat tersebut tidak disertai dengan bukti yang sah.

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti eksepsi Tergugat yang kedua menurut pendapat Majelis eksepsi tersebut juga telah memasuki pokok perkara karena untuk menentukan apakah Tergugat mempunyai hubungan hukum atau tidak dengan Penggugat masih memerlukan pembuktian lebih lanjut oleh karena itu eksepsi Tergugat yang kedua haruslah ditolak ;

Ad.3. Eksepsi Tentang gugatan kurang pihak (Exceptio pluris litis consortium);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat yang ketiga tentang Gugatan kurang pihak dengan alasan Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat membeli tanah sengketa dan PT. Mandosawu Putratama Sakti. Seyogianya PT. Mandosawu Putratama Sakti sebagai penjual harus menjamin antara lain bahwa :

- Penjual adalah pemilik yang sah.
- Penjual menjamin bahwa tanah yang dijualnya tidak dalam sengketa.

Bahwa dalam kenyataannya pada saat Penjual (PT. Mandosawu Putratama Sakti) menjual tanahnya pada Penggugat tanggal 10 Oktober 2013, tanah a quo sedang dalam keadaan digugat oleh pihak ketiga pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar tanggal 24 September 2013 No. Perkara 549/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Jadi dengan demikian PT. Mandosawu Putratama Sakti telah menjual tanah sengketa yang sedang bersengketa. Dari mana PT Mandosewu Putratama Sakti mengaku mempunyai dan atau memiliki tanah

Hal. 20 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan diambil oleh Penggugat, sehingga kemudian. PT Mandosewu Putratama Sakti menghadapi gugatan dari Ahli Waris Almarhum Unait Widjaya Saputra. Oleh karenanya PT. Mandosawu Putratama Sakti dll. haruslah ikut serta digugat. Dengan tidak diikuti sertakannya PT. Mandosawu Putratama Sakti sebagai Tergugat, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak ;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis mengenai siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam suatu surat gugatan adalah sepenuhnya hak Penggugat dengan demikian eksepsi Tergugat yang ke tiga yang menyatakan gugatan kurang pihak haruslah ditolak ;

Ad.4. Eksepsi Tentang gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat yang ke empat tentang Gugatan Penggugat tidak jelas dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Kuasa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan dirinya telah bertindak untuk dan atas nama PT. Bhakti Usaha Dinamika, tetapi didalam gugatan a quo tidak menyebutkan siapa yang berhak mewakili PT. Bhakti Usaha Dinamika berdasarkan Anggaran Dasar ataupun Akta Pendirian PT tersebut untuk memberi kuasa dalam hal terjadinya sengketa di Pengadilan.
- Bahwa Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang disengketakan, sehingga tidak jelas bagian tanah mana yang dinyatakan "dicaplok" oleh Tergugat (Irma Kosasih) dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti eksepsi dari Tergugat dihubungkan dengan surat gugatan Penggugat yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Oktober 2013 ternyata dalam Surat Kuasa tersebut telah dijelaskan bahwa yang mewakili PT. Bhakti Usaha Dinamika adalah Tuan Ir. Azmin Aulia yang bertindak dalam jabatannya selaku Direktur PT. Bhakti Usaha Dinamika maka oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa walaupun dalam gugatan aquo tidak menyebutkan siapa yang berhak mewakili PT. Bhakti Usaha Dinamika akan tetapi dalam surat kuasanya telah dijelaskan siapa yang mewakili PT. Bhakti Usaha Dinamika dengan demikian alasan eksepsi Tergugat tentang hal ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa sedangkan alasan eksepsi yang selanjutnya menurut pendapat Majelis oleh karena tanah objek sengketa telah berbentuk sertifikat HGB dan sudah memiliki surat ukur sehingga telah jelas batas-batasnya sehingga alasan eksepsi tentang hal tersebut haruslah ditolak pula ;

Hal. 21 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas surat gugatan Penggugat sudah sangat jelas dengan demikian eksepsi Tergugat yang ke empat haruslah ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama gugatan Penggugat, pada pokoknya tuntutan Penggugat mendasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah sertifikat HGB Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 seluas 2.425 M2, yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT.004/RW.003, Kelurahan Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut tanah sengketa).
- Bahwa tanah sertifikat HGB Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, seluas 2.425 M2, yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT.004/RW.003, Kelurahan Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut, dibeli oleh PENGGUGAT dari PT. MANDOSAWU PUTRATAMA SAKTI berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 Tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan Dr. Rr. EVA DAMAYANTI, SH., Sp.N., MM., M.Kn., PPAT di Jakarta Jo. Akta Jual Beli Nomor : 987/2013 tanggal 11 Nopember 2013, yang dibuat dihadapan BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH, PPAT di Jakarta. akta-akta mana, sah dan mengikat menurut hukum.
- Bahwa baik berdasarkan data fisik maupun data yuridis yang terdapat dalam Buku Tanah sertifikat HGB a quo, demikian juga berdasarkan Gambar Situasi No.2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, serta bukti pendukung lainnya, seperti : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan, Risalah Lelang Nomor : 119/2000 tanggal 07 Juni 2000, Akta Jual yang ada, surat Pernyataan dari Sdri. LINA RAWUNG sendiri, Surat Pengukuran Ulang oleh BPN Kotamadya Jakarta Selatan, maka luas tanah sertifikat HGB Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 atas nama PT. Bhakti Usaha Dinamika (Penggugat) a quo adalah seluas 2.425 M2 dan tidak pernah ada perbuatan hukum dalam bentuk apapun yang bersifat mengurangi atau memindahkan hak atas sebagian tanah tersebut kepada pihak lain, termasuk

Hal. 22 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat. Hal itu berarti, bahwa seharusnya luas tanah milik Penggugat tersebut tetap seluas 2.425 M2 seperti ketika pertama kali diberikan haknya oleh Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dan/ atau ketika Sertifikat HGB a quo diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

- Bahwa setelah membeli tanah tersebut dari PT. Mandosawu Putratama Sakti sekitar Oktober 2013, kemudian Penggugat melakukan pengukuran ulang sendiri, dan ternyata luasnya sudah berkurang, yaitu tinggal 2.175 M2, artinya berkurang sudah sekitar 250 M2 dari luas yang seharusnya. Hal itu bersesuaian dengan data hasil pengukuran ulang yang dilakukan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan terhadap tanah Sertipikat HGB Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 tersebut yang dilakukan berdasarkan atas permintaan PT. Mandosawu Putratama Sakti., dimana seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) dari bagian tanah Sertipikat HGB a quo, dikuasai/dicaplok secara melawan hukum oleh Sdr. IRMA KOSASIH (Tergugat). Sehingga dari total luas tanah yang seharusnya yang menjadi milik Penggugat seluas 2.425 M2, yang sekarang tersisa dan riil dikuasai oleh Penggugat hanyalah seluas 2.175 M2 (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi).
- Bahwa oleh karena itu, bagian tanah Sertipikat HGB Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) tersebut, yang nyata-nyata dikuasai secara melawan hukum oleh Sdr. IRMA KOSASIH (Tergugat), beralasan dan berdasarkan hukum untuk tetap dinyatakan sebagai bagian dari tanah HGB Nomor: 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 milik Penggugat, dan karenanya mohon agar kepada Tergugat atau siapa pun yang menguasai secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat tersebut, diperintahkan untuk mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan alat paksa sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
- Bahwa tindakan Tergugat tersebut diatas, memenuhi syarat sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yang telah merugikan Penggugat baik secara materiel maupun immateriil;

Menimbang, bahwa diain pihak yakni Tergugat menyangkal bahwa telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat tidak mempunyai

Hal. 23 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung dengan Penggugat maupun dengan tanah yang disengketakan oleh Penggugat selain itu Tergugat menempati tanah dan bangunannya jauh sebelum Penggugat mengaku sebagai pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah Tergugat sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat tidak pernah menguasai tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya ;

Menimbang, bahwa sebaliknya Turut Tergugat membenarkan telah terjadi perubahan luas tanah HGB No.492/Cipete Utara Berdasarkan pengukuran ulang yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sesuai Berita Acara Penelitian / Pengukuran No. 21/BA/SPP/JS/2013 tanggal 22 April 2014, bahwa berdasarkan hasil penelitian / pengukuran, batas-batas dan luas bidang tanah Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara terjadi perubahan (sebagian bidang tanah tidak dikuasai seluas = 250 M2) ;

Menimbang, bahwa dari pokok masalah kedua belah pihak tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan penilaian secara yuridis terhadap alat-alat bukti dari kedua belah pihak guna menentukan suatu keadaan menurut hukum apakah gugatan Penggugat beralasan, atau sebaliknya sangkalan Tergugat yang lebih beralasan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Akta Pendirian PT. Bhakti Usaha Dinamika membuktikan bahwa PT. Bhakti Usaha Dinamika adalah suatu Perseroan Terbatas (PT) yang sah yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor: 6 tanggal 09 Oktober 2013 membuktikan bahwa Tuan Ir. Azmin Aulia berhak untuk mewakili PT. Bhakti Usaha Dinamika dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1996, Nomor : 2705/1996, membuktikan bahwa HGB No.492/Cipete Utara semula tercatat atas nama PT. BANK DAGANG NASIONAL INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, seluas 2.425 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1996 No.2705/1996, terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt.004/Rw.003 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 2 Juli 1997 kemudian berdasarkan bukti P-4 berupa Akta Jual beli tanggal 15 Mei 2000 No.025/Kebayoran BaruA//2000 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. SOEGENG

Hal. 24 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No.492/Cipete Utara seluas 2.425 M2 beralih menjadi atas nama BADAN PENYEKATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN), berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 18 Juli 2000 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5A dihubungkan dengan bukti P-5B dan P-5C terbukti bahwa tanah sengketa telah dijual oleh BPPN melalui penjualan umum (Lelang) yang dilaksanakan pada tanggal 07 Juni 2000 No.119/2000, melalui Kantor Lelang Negara Jakarta II dan yang menjadi pemenang lelangnya adalah Sdri. Lina Rawung sehingga HGB No. 492/Cipete Utara seluas 2.425 M2 beralih menjadi atas nama Lina Rawung, terdaftar tanggal 6 Mei 2004, dan Sdri. Lina Rawung selaku pemenang lelang telah melaksanakan kewajibannya yakni melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut serta telah membayar Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan Sertifikat HGB No. 492/Cipete Utara sebagaimana bukti P-6A berupa Kwitansi Penerimaan uang oleh Kepala Kantor Lelang Negara Jakarta II tertanggal 19 Juni 2000 dan bukti P-6B berupa bukti setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan atas nama wajib pajak Lina Rawung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Akta Jual beli tanggal 20 Mei 2012 No. 103/2012 yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RIDO, SH, MKn, membuktikan bahwa tanah sertifikat HGB No.492/Cipete Utara seluas 2.425 M2 telah dijual oleh Lina Rawung kepada PT. Mandosawu Putratama Sakti sehingga sertifikat HGB No.492/Cipete Utara beralih menjadi atas nama PT. Mandosawu Putratama Sakti, terdaftar tanggal 11 April 2012 dan berdasarkan bukti P-8 berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama wajib pajak PT. Mandosawu Putratama Sakti membuktikan bahwa PT. Mandosawu Putratama Sakti telah membayar SSPD-BPHTB kepada Negara atas Perolehan Hak atas tanah yang dibeli dari Lina Rawung tersebut;

Menimbang, bahwa apabila bukti P-9 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Dr. Rr. Eva Damayanti, SH., Sp.N.,MM.M.Kn., Notaris di Kota Bekasi dihubungkan dengan bukti P-11 berupa Salinan Akta No. 9 tanggal 09 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Dr. Rr. Eva Damayanti, SH., Sp.N.,MM.M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, terbukti bahwa Pemegang Saham (Dewan Direksi) PT. Bhakti Usaha Dinamika telah menyetujui pembelian atas sebidang tanah seluas 2.425 M2 yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt.004/Rw.003 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan sebagaimana

Hal. 25 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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 HGB No.492/Cipete Utara atas nama PT. Mandosawu Putratama Sakti selanjutnya oleh karena antara Penggugat (PT. Bhakti Usaha Dinamika) dengan PT. Mandosawu Putratama Sakti telah bersepakat untuk melakukan jual beli atas tanah objek sengketa maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 10 Oktober 2013 (bukti P-9) kemudian berdasarkan bukti P-10 berupa Akta Jual beli tanggal 11 November 2013 No.987/2013 yang dibuat dihadapan PPAT BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH, membuktikan bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari PT. Mandosawu Putratama Sakti sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan No.492/Cipete Utara beralih menjadi atas nama PT. Bhakti Usaha Dinamika (Penggugat), berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, terdaftar di BPN tanggal 13 November 2013 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-12 dan P-13 membuktikan bahwa PT. Mandosawu Putratama Sakti selaku Penjual atas tanah objek sengketa telah membayar pajak penjualan atas peralihan tanah objek sengketa tersebut dan Penggugat telah membayar SSPD-BPHTB kepada Negara atas perolehan hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pembuktian diatas menurut pendapat Majelis telah terbukti bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Dr. Rr. EVA DAMAYANTI, SH.; Sp.N., MM., M.Kn., PPAT di Bekasi dan Akta Jual Beli Nomor: 987/2013 tanggal 11 Nopember 2013, yang dibuat dihadapan BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH, PPAT di Jakarta adalah sah menurut hukum karena akta-akta tersebut dibuat oleh pihak-pihak yang dibenarkan oleh hukum sehingga akta-akta tersebut berlaku dan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya ;

Menimbang, bahwa sejalan dengan hal tersebut oleh karena Akta Pengikatan Jual beli No. 10 tanggal 10 Oktober 2013 dan Akta Jual Beli No. 987/2013 tanggal 11 Nopember 2013 sah menurut hukum, maka menurut pendapat Majelis Hakim, Penggugat adalah Pemegang hak yang sah atas tanah obyek sengketa yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt.004/Rw.003 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan dengan Sertifikat HGB No. 492/Cipete Utara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pembuktian diatas telah terbukti pula bahwa sejak Sertifikat HGB No. 492/Cipete Utara atas nama PT. Bank Dagang Nasional Indonesia sampai dengan sekarang yang tercatat atas nama Penggugat (PT. Bhakti Usaha Dinamika) tidak pernah ada tindakan hukum yang

Hal. 26 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan yang mengaitkan sengketa sehingga berdasarkan bukti Sertifikat HGB No. 492/Cipete Utara dan Gambar situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 luas tanahnya adalah 2.425 M2 ;

Menimbang, bahwa namun demikian setelah dilakukan pengukuran ulang sendiri oleh Penggugat serta sejalan dengan hasil pengukuran yang dilakukan Turut Tergugat terhadap tanah obyek sengketa yang mengacu pada Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 atas permohonan PT. Mandosawu Putratama Sakti yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran No. 21/BA/SPP/JS/2013 tanggal 22 April 2014 (Vide Bukti P-17) menerangkan bahwa berdasarkan hasil penelitian/pengukuran, batas-batas dan luas bidang tanah HGB No. 492/Cipete Utara terjadi perubahan dimana sebagian bidang tanah tidak dikuasai seluas 250 M2 sehingga luas tanahnya yang semula 2.425 M2 menjadi 2.175 M2 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 berupa surat dari Sugiharto-M. salehudin & Partners Kuasa Hukum PT. Mandosawu Putratama Sakti kepada Tergugat tertanggal 27 Februari 2013 membuktikan bahwa PT. Mandosawu Putratama Sakti selaku pemilik tanah obyek sengketa menanyakan kepada Tergugat atas dugaan tanah yang ditempati Tergugat masuk tanah obyek sengketa dan telah dijawab Tergugat melalui Kuasanya dengan surat No. 74/FSP. 11/2013 tertanggal 28 Februari 2013 perihal jawaban atas bukti T-3 tersebut yang menerangkan asal-usul tanah yang dikuasai Tergugat, bahwa Tergugat membeli dari pemilik asli yaitu Ahli Waris Unait Wijaya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-5 berupa Surat dari Law Office Mikael, Nikolaus & Partners tertanggal 5 Desember 2013 membuktikan bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah menanyakan dan mengundang Tergugat untuk mengklarifikasi atas sebidang tanah yang dikuasai Tergugat dan dijawab oleh Tergugat melalui Kuasanya sebagaimana bukti T-6 berupa Surat Tanggapan tertanggal 10 Desember 2013 membuktikan bahwa Tergugat menyangkal telah menguasai tanah obyek sengketa karena Tergugat memperoleh tanah tersebut dari pemiliknya Unait Widjaya Saputra ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas telah terbukti bahwa Tergugat telah menguasai tanah obyek sengketa yang mana setelah dilakukan pengukuran ulang terhadap tanah obyek sengketa yang semula luasnya 2.425 M2 setelah diukur ulang oleh Penggugat sendiri sejalan dengan pengukuran yang dilakukan Turut Tergugat atas permohonan PT. Mandosawu Putratama Sakti dengan hasil bahwa luas tanah telah terjadi perubahan dimana tanah

Hal. 27 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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 No. 250/KMA/2014/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel  
putusan 250 KMA diadugan pengadilan dan ternyata tanah seluas 250 M2 tersebut dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa sejalan dengan hal tersebut bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat ke tanah obyek sengketa yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt. 003/004, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru , Jakarta Selatan pada tanggal 27 Juni 2014 sebagaimana Berita Acara Sidang Lanjutan tertanggal 27 Juni 2014 yang dihadiri oleh Majelis Hakim, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat tersebut setelah Majelis memeriksa tanah obyek sengketa yang mengacu pada Gambar Situasi tanggal 13 Juni 1996 No. 2705/1996 jo Berita Acara Penelitian / Pengukuran Nomor : 21/BA/SPP/JS/2013 tertanggal 22 April 2013 dengan batas-batas : Sebelah Utara : M.651, Sebelah Timur: Jalan P. Antasari, Sebelah Selatan : Jl. Taman Brawijaya. Sebelah Barat : M.5155, M. 5154, Ternyata benar tanah obyek sengketa seluas 250 M2 telah dikuasai Tergugat dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Tergugat tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang dikuasainya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas menurut pendapat Majelis telah terbukti bahwa Tergugat telah menguasai tanah seluas 250 M2 milik Penggugat yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt. 003/004, Ke. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan Sertifikat HGB No. 492/Cipete Utara seluas 2.425 M2 setelah dilakukan pengukuran ulang menjadi 2.175 M2 dengan demikian tindakan Tergugat tersebut adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak suyeaktif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam kehidupan Masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Yurisprudensi Linden Bam Coken 31 Januari 1919, oleh karenanya adalah Perbuatan Melawan Hukum maka mengenai tuntutan Penggugat tentang hal ini beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian tanah seluas 250 M2 yang dikuasai Tergugat secara melawan hukum adalah merupakan bagian dari tanah Sertifikat HGB Nomor: 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 milik Penggugat (PT. Bhakti Usaha Dinamika) sehingga mengenai tuntutan Penggugat tentang hal ini beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Hal. 28 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/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

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat selanjutnya pada petitum gugatan angka 6 supaya menyatakan memerintahkan Tergugat atau siapapun yang menguasai secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt. 004/RW. 003, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut, untuk mengembalikan dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat, menurut pendapat Majelis oleh karena Tergugat telah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai tanah seluas 250 M2 yang merupakan bagian tanah dengan Sertifikat HGB No.492/Cipete Utara seluas 2.425 M2 milik Penggugat, maka tuntutan Penggugat pada petitum angka 6 beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tuntutan Penggugat pada petitum gugatan angka 7 supaya Menyatakan menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian material dan immaterial yang dialami oleh Penggugat total sebesar Rp. 107.500.000.000,- (seratus tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dan angka 8 supaya menyatakan menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian materiel berupa uang pengganti sewa atas tanah milik Penggugat seluas 250 M2, yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III Rt. 004/RW. 003, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang dikuasanya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per-tahun, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga putusan akhir yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) atas perkara dilaksanakan oleh Tergugat, menurut hemat Majelis oleh karena Penggugat tidak membuktikan secara rinci harga sewa rumah pertahun terhadap obyek sengketa maka menurut Majelis Hakim terhadap tuntutan Penggugat agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi tersebut dapat dikabulkan namun dipandang patut dan adil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) mengingat tanah seluas 250 m2 yang dikuasai oleh Tergugat dalam keadaan tanah kosong, sedangkan untuk kerugian immaterial karena tidak dapat dibuktikan maka tuntutan ganti rugi terhadap kerugian immaterial harus ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan Penggugat pada petitum gugatan angka 9 mohon supaya menyatakan memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada pelaksanaan putusan perkara, oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan Penggugat pada petitum angka 9 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Hal. 29 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa sedangkan petitum gugatan angka 10 supaya Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sita pengembalian (revindicatoir beslag) dalam, perkara ini, menurut hemat majelis oleh karena perkara aquo tidak pernah diletakkan sita jaminan dan sita pengembalian maka tuntutan Penggugat tentang hal ini tidak beralasan sehingga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan Penggugat pada petitum angka 11 yang menuntut supaya Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Penggugat, Majelis mempertimbangkan bahwa memperhatikan pasal 180 HIR, serta Surat Edaran Mahkamah Agung yaitu : SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001, untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, sehingga petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan Penggugat pada petitum angka 12 yang menuntut supaya Menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) atas perkara ini, Majelis Hakim berpendapat tuntutan ini dianggap berlebihan, oleh karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan-pertimbangan di atas, oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya maka beralasan hukum bila gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sehingga Tergugat merupakan pihak yang kalah, maka beralasan menurut hukum apabila biaya yang timbul dalam gugatan ini dibebankan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang dipertimbangkan hanya yang ada korelasinya dengan pokok perkara sedangkan bukti yang tidak ada korelasinya dikesampingkan ;

Mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan :

Hal. 30 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**MENGADILI**

## **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak seluruh Eksepsi dari Tergugat;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;
3. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan Dr. Rr. EVA DAMAYANTI, SH.; Sp.N., MM., M.Kn., PPAT di Bekasi dan Akta Jual Beli Nomor : 987/2013 tanggal 11 Nopember 2013, yang dibuat dihadapan BUDIMAN CORNELIUS SANTIAGO HUTAPEA, SH, PPAT di Jakarta.
4. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 seluas 2.425 M2 (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW. 003, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
5. Menyatakan tanah seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW. 003, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang saat ini dikuasai oleh Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum merupakan bagian dari tanah Sertipikat Hak Gunan Bangunan Nomor: 492/Cipete Utara, Gambar Situasi No. 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 milik PT. BHAKTI USAHA DINAMIKA (Penggugat).
6. Menyatakan memerintahkan Tergugat atau siapapun yang menguasai secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Taman Brawijaya III RT. 004/RW. 003, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut, untuk mengembalikan dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh juta Rupiah)
8. Menyatakan memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada pelaksanaan putusan perkara;
9. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Hal. 31 dari 32 hal. Put. No.19/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.716.000,- (Satu Juta Tujuh Ratus Enam Belas Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : JUMAT tanggal: 25 JULI 2014 oleh **USMAN, SH.** sebagai Hakim Ketua, **ACHMAD DIMYATI, SH.MH.**, dan **DAHMIWIRDA D, SH.MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari: Selasa tanggal 12 Agustus 2014, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dibantu **SM. DEVINA SANJAYANI, SE.,SH.,MH.**, sebagai Panitera Pengg dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tergugat tanpa hadirnya Turut Tergugat.

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua,

**ACHMAD DIMYATI RS, SH. MH**

**USMAN, SH**

**DAHMIWIRDA D, SH. MH**

Panitera Pengganti,

**SM. DEVINA SANJAYANI, SE., SH., MH**

**Biaya-biaya :**

Pencatatan	: Rp.	30.000,-
Redaksi	: Rp.	5.000,-
Materai	: Rp.	6.000,-
Biaya ATK	: Rp.	50.000,-
Panggilan	: Rp.	1.600.000,-
Jumlah	: Rp.	1.716.000,-



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

**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)