



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

Nomor : 134/Pdt.G/2011/PN.Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**AGUS SUBAGYO**, umur 36 tahun, beralamat dan bertempat tinggal di Jl. Rawa Pule No.61 Rt.001/Rw.02 Kelurahan Kukusan Kecamatan Beji, Kota Depok, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : **Herman Dionne, SH., SE., S.Sos., MM., M.Si., Junnahbar A. Bakar, SH., Norman C. Simangunsong, SH., dan Achmad Sumarjoko, SH.,** Para Advokat & Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum "HERMAN DIONNE & REKAN", berkantor di Jl. Kartini Raya No.12-D (d/h. Raya Citayam) Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 139/HD&R/VI/2011 tanggal 27 Juni 2011, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah register Nomor : 310/SK/PDT/2011/PN.DPK tanggal 22 September 2011, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

## **MELAWAN :**

1. **Dr. KOENTIAHYA WIDIJAYA**, umur 59 tahun, beralamat di Jl. Permata Hijau Blok A No.46 Rt.009/Rw.09 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : **Sahari Banong, SH, Sandra Nangoy, SH, Melisa Juan, SH, M.Kn, Damianus H. Renjaan, SH, MH, dan Yohanna M. Ritonga, SH,** Advokat pada Kantor "BANONG NANGOY JUAN LAW FIRM", beralamat di Plaza Centris Lt. 9 Jl. HR. Rasuna Said Kav. B-5 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 268/BNJ/X/11 tanggal 24 Oktober 2011, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah register Nomor : 348/SK/PDT/2011/PN.DPK tanggal 25 Oktober 2011, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **Drs. WIJANTO SUWONGSO, SH,** pekerjaan Notaris & PPAT di DKI Jakarta, berkantor di Jl. Cideng Timur No.75-B Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, berkantor di Jl. Boulevard Kota Kembang Sektor Anggrek Kota Kembang Kota Depok, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : **H. Tulus Susilo, SH, MH, Murzatus, SH, Yudha Santara, SH, Aidin, SH, dan Dedi Djoehendi,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 135.1/SKU-600-32.76/I/2012 tanggal 24 Januari 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah register



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 134/Pdt.G/2011/PN.Dpk tanggal 01 Mei 2012, selanjutnya disebut sebagai

**TURUT TERGUGAT** ; -----

- Pengadilan -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Telah membaca ; -----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tanggal 03 Oktober 2011 Nomor : 134/Pdt.G/2011/PN.Dpk, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut ; -----
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok tanggal 03 Oktober 2011 Nomor : 134/Pdt.G/2011/PN.Dpk, tentang penetapan hari persidangan dalam perkara tersebut ; -----

Telah membaca surat gugatan Penggugat ; -----

Telah membaca serta mempelajari berbagai surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ; -----

Telah membaca dan mempelajari bukti-bukti serta mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan ke persidangan oleh kedua belah pihak ; -----

Telah membaca Laporan Pelaksanaan Mediasi tanggal 07 Desember 2011 Nomor : 134/Mediasi/Pdt.G/2011/PN.Dpk, yang disampaikan oleh Mediator M. FAISAL SHUHRI, SH., yang isinya menerangkan pada pokoknya bahwa proses mediasi yang telah dilaksanakan oleh kedua belah pihak telah gagal dan menyerahkan pemeriksaan lebih lanjut perkara dimaksud kepada Majelis Hakim ; -----

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 22 September 2011, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Register No. 134/Pdt.G/ 2011/PN.Dpk. telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada tahun 1964 GATOT MARYAMO diminta langsung oleh ARIEF HUSNI menjadi keamanan untuk mengamankan dalam wilayah pabrik PT. Rainbow/PT. Dwikora yang berdiri di atas tanah Hak Milik No.5/ Sukamaju dan No.306/Sukamaju dengan areal tanah seluas 13.429 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu empat ratus dua puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama ARIEF HUSNI ; -----
2. Bahwa permintaan ARIEF HUSNI kepada GATOT MARYAMO dilakukan hanya secara lisan, olehnya pada tanggal 18 Nopember 1966, ARIEF HUSNI yang selaku Direktur Utama pada PT. Rainbow/PT. Dwikora meminta secara resmi bantuan tenaga di bidang Keamanan (*Security*) kepada Komandan Dan Kes Kopurlinud di Cilodong untuk menjaga secara optimal, membina keamanan dan ketertiban di wilayah lokasi perusahaan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Dwikora tersebut ;

3. Bahwa setelah surat permohonan bantuan tenaga keamanan tersebut diajukan kepada Komandan Dan Kes Kopurlinud oleh ARIEF HUSNI, maka GATOT MARYAMO secara resmi ditunjuk untuk bekerja menjaga serta membina keamanan maupun ketertiban diperusahaan milik ARIEF HUSNI ;

#### - 4. Bahwa .....

4. Bahwa seiring waktu berjalan tepatnya pada tanggal 18 Januari 1974, perusahaan dan pabrik milik ARIEF HUSNI yang bergerak dibidang vulkanisir ban mengalami kerugian dan kolaps, akhirnya gulung tikar serta tutup. Lalu GATOT MARYAMO membuat laporan yang isinya mengenai keadaan dari PT. Rainbow/PT. Dwikora secara resmi dari tahun 1969 sampai dengan tahun 1974 dalam keadaan tutup bahkan tidak aktif lagi, namun GATOT MARYAMO juga menjelaskan, masih tetap menjalankan kewajiban sebagai tenaga keamanan karena rasa tanggung jawab atas pekerjaannya ;

5. Bahwa GATOT MARYAMO yang masih berlangsung tetap menjalankan tugas, pada tanggal 22 Oktober 1974 mendengar kabar bahwa ARIEF HUSNI telah terjadi kecelakaan di saat menunggang Kuda atau Olah Raga Berkuda, kemudian wafat. Dan GATOT MARYAMO pun ikut serta dalam acara pemakamannya ;

6. Bahwa sebelum wafat *Almarhum* ARIEF HUSNI, karena jasa-jasa dari GATOT MARYAMO, ARIEF HUSNI memberikan HIBAH Tanah Hak Miliknya tersebut kepada GATOT MARYAMO pada tanggal 18 Juni 1971 yang saat itu juga disaksikan oleh beberapa orang saksi, diantaranya yang tertulis bernama : IDRUS, MAIYUNAS dan TEDDY RENGGITA SUHATSYAH ; -----

7. Bahwa oleh karena itulah sejak meninggal dunia *Almarhum* ARIEF HUSNI yang juga sebagai Direktur Utama PT. Rainbow/PT. Dwikora tersebut di atas, maka GATOT MARYAMO selaku Pemegang HIBAH atau Penguasa atas Tanah Hak Milik No.5/ Sukamaju dan No.306/Sukamaju menjalin hubungan kerjasama atau memberikan izin kepada bapak MISRAN selaku Direktur Utama PT. Gunandjaya Indah dalam memanfaatkan gudang penampungan goni ; -----

8. Bahwa atas permintaan Bapak MISRAN juga, selanjutnya GATOT MARYAMO menerima tawaran untuk tetap mengawasi dan bekerja menjadi keamanan pada PT. Gunandjaya Indah di atas tanah hak miliknya ;

9. Bahwa oleh karena reputasi pekerjaan yang dilaksanakan GATOT MARYAMO baik, selanjutnya pada tanggal 9 Juni 1979 GATOT MARYAMO menerima Surat Keputusan tentang Pengangkatan dalam Jabatan Petugas Keamanan oleh Kepala Biro Direksi Pabrik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, berdasarkan Surat Keputusan No.131/SK/VI/1979

yang ditetapkan di Tangerang dan ditandatangani sendiri oleh Drs. MISRAN HADIPRAJITNO selaku Direktur Utama PT. Gunandjaya Indah ;

10. Bahwa setelah peristiwa itu ada kejadian yang sangat janggal dan aneh, sebab ada peristiwa yang menyatakan tanah yang atas nama ARIEF HUSNI sudah di Lelang. Dan berdasarkan Dokumen/Berkas Akta Risalah Lelang yang diperoleh GATOT MARYAMO berasal dari Sdr. SUWANDI pada tahun 2008 oleh Notaris MUHAMMAD ADAM Bc.Hk. Hal mana dijelaskan dalam Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor 1, tertanggal 1 Juli 1980, tentang Tanah Hak Milik Nomor 306/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI dengan luas 11.216 m<sup>2</sup> telah disita oleh Kantor Lelang PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) tanpa alas hukum dan yuridis formal yang benar, yang dilaksanakan di Kantor Lelang Bogor, dan menurut ceritanya telah

- Dimenangkan .....

dimenangkan oleh INDRA RUKMANA yang dikuasakan kepada SUTIKNO WIDJAYA. Seterusnya Akta Risalah Lelang tersebut telah di cek keabsahannya ke Kantor Lelang Kelas II Bogor, ternyata tidak ditemukan dan tidak ada didapati Akta Risalah Lelang dimaksud. Lalu atas dasar apa Risalah Lelang itu ada. Hal ini patut dipertanyakan sekaligus dinilai oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* ;

11. Bahwa pada tanggal 7 Juni 1983, Kelurahan Sukamaju mengeluarkan Surat Keterangan No.530/096/VI/1983, yang isinya menerangkan bahwa PT. Rainbow yang beralamat di Kampung Sidamukti Kelurahan Sukamaju Kecamatan Sukmajaya Jl. Raya Bogor Km.37,5, bahwa benar perusahaan tersebut telah bubar dan ditutup sejak awal tahun 1970. Sekali lagi atas dasar apa pula Lurah Sukamaju mengeluarkan Surat Keterangan tersebut ;

12. Bahwa, secara fakta sejak ditutupnya pabrik atau PT. Rainbow tersebut di atas sampai dengan tahun 2007 atau kurang lebih sudah 30 (tiga puluh) tahun, GATOT MARYAMO sekeluarga baik selaku pemilik atas lahan tersebut dan petugas keamanan maupun sebagai penguasa fisik tanah *a quo*, yang mendiami rumah tinggal berdiri di atas tanah Hak Milik No.5/ Sukamaju dan No.306/Sukamaju yang masih tertulis atas nama ARIEF HUSNI dapat dikatakan dalam keadaan aman terkendali ;

13. Bahwa ARIEF HUSNI dengan melihat jasa-jasa GATOT MARYAMO sebagai pribadi yang banyak membantu aktivitasnya dalam urusan pribadi maupun didalam usaha pada perusahaannya, maka ARIEF HUSNI beritikad memberikan HIBAH seluruh tanah *a quo* kepada GATOT MARYAMO. Lalu dilaksanakanlah HIBAH tersebut pada tanggal 18 Juni 1971, yang disaksikan oleh saksi-saksi : IDRUS, MAIYUNAS dan TEDDY RENGGITA SUHATSYAH. Namun 2 (dua) orang saksi tersebut telah wafat, saksi



putUSRB Spadkamahar 20 Desember 2005 dan saksi MAIYUNAS pada tanggal 23 Januari

14. Bahwa setelah itu pada tanggal 29 Oktober 1984 GATOT MARYAMO menjual tanah *a quo* kepada SUBANDI, hal mana harga tanah pada waktu itu adalah seharga kurang lebih Rp.1.500,- (seribu lima ratus rupiah) per meter. Namun SUBANDI tidak cash (tunai) membayarnya, ditahun 1990 barulah harga tanah itu dilunasi oleh SUBANDI, dengan total harga yang dibayar oleh SUBANDI sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ; -----

15. Bahwa SUBANDI yang seyogyanya akan memanfaatkan lahan yang telah dibeli dari GATOT

MARYAMO, rencana untuk membangun Perumahan tentunya akan melakukan kerjasama dengan Developer, akan tetapi kerja-sama dimaksud tidak kunjung tiba dan belum ada yang cocok, sedangkan SUBANDI sangat membutuhkan dana untuk keperluan keluarga, terutama untuk pendidikan anaknya yang sedang sekolah diluar negeri, maka SUBANDI pun menjual kembali lahan/tanah *a quo* kepada PENGUGAT yang tepatnya pada tanggal 21 Juni 2002, permeternya seharga Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah). Dan total PENGUGAT membeli dengan harga keseluruhannya sejumlah Rp.1.342.900.000,- (satu milyar tiga ratus empat puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah), dan untuk sertifikatnya pun masih atas nama ARIEF HUSNI, karena SUBANDI belum membaliknamakan Sertifikat Hak Milik tersebut ke atas namanya, sehubungan dengan keterbatasan dana ; -----

17. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2000, GATOT MARYAMO meninggal dunia di Rumah Sakit Polri RS. Soekanto, Kramat Jati, Jakarta Timur. Dan diperkuat dengan Surat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No.474.3/26/ I/2000. Setelah kepergian atau

wafatnya *Almarhum* GATOT MARYAMO, keluarga masih dalam keadaan duka, kurang lebih baru memasuki hari ke-40 (empat puluh), tiba-tiba ada 2 (dua) orang yang datang berkunjung ke rumah *Almarhum* GATOT MARYAMO yaitu bernama SUWANDI dan MAHDI alias IYONG, membawa surat perintah pengosongan rumah dan diperintahkan kepada keluarga *Almarhum* GATOT MARYAMO untuk segera mengosongkan rumah *a quo*. Dan surat tersebut dikeluarkan oleh PT. Makmur Jaya Utama yang pada saat itu mengaku sebagai pemilik baru yang bernama SUTIKNO WIDJAYA. Belakangan diketahui bahwa SUTIKNO WIDJAYA telah merekayasa dan bermain dengan “mafia tanah” untuk mengklaim tanah yang ditempati oleh keluarga *Almarhum* GATOT MARYAMO yang seatas izin PENGGUGAT ; -----

18. Bahwa dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2011 ini, keadaan tanah tersebut mulai banyak pihak yang mengakui dan ingin menyerobot untuk memiliki hak atas tanah itu. Dengan versi yang berbeda-beda, seperti :
- 

- a) Berdasarkan keterangan OSCAR TANU WAHYU yang mengakui perwakilan dari isteri ARIEF HUSNI, bernama LILI, dengan alasan ia katakan, bahwa LILI sebagai pemegang amanat memerintahkan wakilnya atau kuasanya untuk mengklaim Hak Milik No.5/Sukamaju, seluas 2.213 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tiga belas meter persegi). Padahal tercatat sertifikat yang dibawa masih atas nama ARIEF HUSNI, namun bukan aslinya melainkan hanya fotocopinya saja ; -----
- b) Berdasarkan keterangan KOENTJAHYA WIDJAYA yang mengaku sebagai cucu dari SUTIKNO WIDJAYA, berdasarkan Akta Risalah Lelang No.1/1980 yang dibuat oleh

- Notaris -----

Notaris MUHAMAD ADAM, Bc.HK, yang sampai saat ini sedang memproses pengembalian batas-batas pada Kantor Pertanahan Kota Depok (TURUT TER-GUGAT) atas Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju, seluas 11.216 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus enam belas meter persegi) yang dikuasakan pengurusannya kepada Sdr. SUHADJI, berdasarkan Akta Risalah Lelang tersebut dan Surat Laporan Kehilangan yang dikeluarkan oleh Polresta Depok;

19. Bahwa pada intinya sampai sekarang ini sudah banyak pihak luar selain penguasa fisik, menghendaki tanah sengketa *a quo* yang berlokasi sangat strategis, terletak di Jl. Raya Bogor Km.37,5 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Cilodong, yang sekarang telah dimekarkan wilayahnya menjadi *yurisdiksi* Kota Depok (sebelumnya masuk ke wilayah Kecamatan Sukmajaya) dengan total luas 13.429 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu empat ratus dua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (segi) tercatat atas nama ARIEF HUSNI ;

20. Bahwa, secara lengkap posisi tanah *a quo* adalah berlokasi di Jl. Raya Jakarta Bogor Km.37,5 Kampung Sidamukti Rt.002/Rw.10 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Cilodong, dengan Sertifikat Hak Milik No.5/ Sukamaju, dengan batas-batas adalah sebagai berikut :

- Utara : Tanah Serifikat Hak Milik No.306/Sukamaju ; -----
- Timur : Jl. Raya Jakarta Bogor ; -----
- Selatan : Tanah Bapak Dennis (Dealer Yamaha) ; -----
- Barat : Tanah Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju ; -----

Dan Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju, dengan batas-batas adalah sebagai berikut : ----

- Utara : Tanah Bapak Roy (SPBU), Makam Wakaf R. Masrih, ibu Rasmi ; ---
- Timur : Jl. Raya Jakarta Bogor ; -----
- Selatan : Tanah Sertifikat Hak Milik No.05, Bapak Acim, Gang, Ibu Yanah ; -
- Barat : Kali kecil atau Kali belakang ; -----

21. Bahwa perlu diketahui pula dari awal pemilik tanah ARIEF HUSNI masih hidup, beliau tidak pernah berkunjung ke lokasi tanah *a quo* membawa keluarganya, termasuk Ibu LILI atau yang lainnya, yang menurut info dari orang-orang terdekat *Almarhum* ARIEF HUSNI yang bernama LILI menetap di Batam dan sekarang sudah meninggal dunia. Lalu sampai wafatnya ARIEF HUSNI tersebut tidak ada satupun keluarga yang datang ke lokasi tanah, terlebih lagi untuk merawat tanah tersebut di atas, dan yang mengurus, merawat serta menjaga tanah itu tidak lain adalah GATOT MARYAMO beserta Keluarga dan Ahli Warisnya, yang bernama sebagai berikut :

- Ny. SRI SAINIK : Isteri *Almarhum* GATOT MARYAMO ; -----
- WIWIN TROFIANIK : Anak *Almarhum* GATOT MARYAMO ; -----
- WENDY NOVIADI : Anak *Almarhum* GATOT MARYAMO ; -----
- WIRARETWANTO : Anak *Almarhum* GATOT MARYAMO ; -----
- RETMITA TETRA PS : Anak *Almarhum* GATOT MARYAMO ; -----

Hal mana seluruh Ahli Waris *Almarhum* GATOT MARYAMO telah mendapat persetujuan dari

- Penggugat -----

PENGUGAT untuk menempati rumah dan tanah *a quo* yang terdapat didalam bagian dari kelompok tanah Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju ; -----

22. Bahwa patut dipertegas *Almarhum* GATOT MARYAMO berserta Ahli Warisnyalah yang benar-benar menguasai secara fisik, bahkan sebelumnya telah berusaha mencari-cari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id keluarga Almarhum ARIEF HUSNI dengan tujuan untuk

membaliknamakan Sertifikat Hak Milik yang semua atas nama ARIEF HUSNI kepada GATOT MARYAMO, yang dulu pernah tercatat dan tinggal di Taman Sari Karang Anyar Batu Tulis Jakarta Barat. Namun setelah dikunjungi ke tempat dan alamat tersebut, juga tidak ada, sampai dicek ke Kantor Kelurahanya tidak mengetahui kepindahan alamat baru dari keluarga Almarhum ARIEF HUSNI, karena kepindahannya tidak melaporkan ke aparat setempat (RT atau RW) maupun pada Kantor Kelurahan tersebut ;

- 
23. Bahwa PENGGUGAT akan meluruskan dari uraian kronologis atas obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu PENGGUGAT menentukan para pihak yang didudukkan sebagai *standi in judicio*, dalam artian yang memiliki hubungan maupun kepentingan hukum. Sedangkan pihak-pihak lain yang terlibat langsung atau tidak langsung dalam perkara *a quo* akan PENGGUGAT ajukan sebagai saksi-saksi. Hal inipun sejalan dengan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung Republik Indonesia No.305 K/Sip/1975 tanggal 16 Juni 1971, “Penggugat lah yang berwenang untuk menentukan pihak-pihak dalam perkara perdata” ; -----
24. Bahwa SUBANDI yang telah melakukan transaksi jual beli tanah *a quo* dengan disaksikan beberapa orang saksi dan ahli waris dari Almarhum GATOT MARYAMO, pada acara pembuktian nanti akan PENGGUGAT ajukan, berikut dengan bukti-bukti tertulis lainnya ; ----
25. Bahwa dari hasil jual beli tersebut yang membuat tercengang dari PENGGUGAT adalah berangkat dari tanah *a quo* yang sudah dilelang yang katanya telah dimenangkan oleh INDRA RUKMANA, yang telah diselundupkan secara *yuridis*, apakah dikarenakan keberadaannya tanah *a quo* dianggap terlantar dan pemiliknya tidak ada. Lantas atas dasar apa tiba-tiba ada Kutipan Risalah Lelang dari Notaris MUHAMAD ADAM, Bc.Hk ;
- 
26. Bahwa patut kiranya secara seksama untuk mempedomani pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah dijadikan *Yurisprudensi* Nomor 47 K/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998, yang menyatakan “Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan Berita Acara Hasil Penjualan Barang Tereksekusi, sebab tidak ada unsur “*Beslissing*” maupun pernyataan kehendak dari Pejabat Kantor Lelang”. Dengan demikian, Risalah Lelang bukan merupakan Penetapan, muatannya bukan kehendak Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat Kantor Lelang Kelas II, Bogor). Karena itu bukan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan bukan obyek gugatan Tata Usaha Negara. Karena bukan obyek gugatan Tata Usaha Negara, maka masuk dalam lingkup Kewenangan Badan Peradilan Umum yaitu Pengadilan Negeri Depok. Apalagi melihat serta mencermati Kutipan Risalah Lelang Yang Palsu, sangat terindikasi adanya perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*). Sebab setelah diperiksa dan di cek Risalah Lelang tersebut tidak pernah ada ; ----





27. Bahwa oleh karena berangkat dari adanya Risalah Lelang itulah, TERGUGAT I menginginkan tanah *a quo* untuk dikuasai, terbukti sampai sekarang Sertifikat Hak Milik atas nama ARIEF HUSNI dikuasai oleh TERGUGAT I, dan akan dibaliknamakan ke atas nama TERGUGAT I. Dengan perantara Notaris (TERGUGAT-II) itulah sebagai jalan pintas TERGUGAT I untuk melakukan hasrat perbuatan melawan hukum. Olehnya PENGUGAT menyatakan Akta yang telah dibuat oleh TERGUGAT II dinyatakan Batal dan Cacat Formil, disebabkan gugatan PENGUGAT dalam perkara *a quo* ;

28. Bahwa lebih lanjut lagi adanya Akta Kuasa No.27 tanggal 13 Maret 2008, ada terjadi transaksi jual beli atas tanah *a quo* dari mana asalnya dan atas dasar apa TERGUGAT I dan TERGUGAT II bersekongkol atau berkonspirasi untuk melakukan transaksi jual beli yang katanya dari Pemenang Risalah Lelang (INDRA RUKMANA E. KOWARA), *notabene* INDRA RUKMANA E. KOWARA dengan Risalah Lelang Palsu mengelabui TERGUGAT I untuk mendapatkan tanah *a quo* dengan terburu-buru dilandasi ambisius yang sangat tinggi untuk mendapatkan tanah *a quo* yang secara fakta hukum itu adalah hal mustahil untuk dilakukan secara *yuridis*. Dan PENGUGAT menyatakan Akta yang dibuat oleh TERGUGAT II pun Batal dan Cacat Formil serta tidak berkekuatan hukum oleh sebab berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf (g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa :

“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Hak atau Pembebanan Hak jika Perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibatalkan oleh Para Pihak sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan” ;

Bahwa dalam penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan pula :

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, Akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah di daftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan melawan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya Putusan Pengadilan atau Akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 1000/Pdt/2019/PT.3A/MSK (dua) hal mengenai Pembatalan Akta PPAT, termasuk Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, antara lain : -----

Pertama :

Pembatalan dilakukan sebelum dilaksanakan Pendaftaran ke Kantor Pertanahan ; -----

- Kedua -----

Kedua :

Pembatalan setelah dilakukan atau dalam Proses Pendaftaran di Kantor Pertanahan ; -----

29. Bahwa mengenai Pembatalan Akta Notaris atau PPAT tersebut dalam proses peradilan, manakala jika para pihak sepakat ataupun tidak ada keberatan, para pihak datang kepada Notaris untuk membuat Akta Pembatalan, karena perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subyektif. Dan tentunya TERGUGAT I pasti keberatan. Akan tetapi apabila PENGGUGAT dapat mengajukan pembatalan ke Pengadilan Negeri Depok, hal ini bisa terwujud dan dapat saja dibatalkan. Oleh sebab itulah peran dan fungsi TURUT TERGUGAT adalah penting, karena merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang secara tidak langsung terkait dengan soal keperdataan orang perorang. Ketika diajukan Pembatalan, Kantor Pertanahan (TURUT TERGUGAT) berwenang untuk mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan Pendaftaran Sertifikat tersebut. Oleh karena TURUT TERGUGAT mengetahui semua secara rinci tentang kronologis dan historis tanah *a quo* ; -----

30. Bahwa dari awal telah diceritakan kronologis dan historis maupun fakta kejadian, maka sekarang PENGGUGAT perlu mengemukakan fakta hukumnya, agar terpenuhi secara formil gugatan *a quo*, agar PENGGUGAT mendapatkan haknya dari hasil membeli tanah *a quo* dari SUBANDI ; -----

31. Bahwa PENGGUGAT yang secara otentik dan beritikad baik dalam membeli tanah dengan SUBANDI dimaksud. Tentunya dengan hak-hak PENGGUGAT harus didapatkan secara total dan utuh. Tanah *a quo* dikuasai secara *defakto* oleh PENGGUGAT yang sekarang diizinkan keluarga besar Almarhum GATOT MARYAMO untuk sementara waktu menempati tanah *a quo*, *Dejure* seluruh dokumen dan copy sertifikat atas nama ARIEF HUSNI dalam penguasaan PENGGUGAT, hanya duplikat Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju ada dan dikuasai oleh TERGUGAT I. Atas peristiwa ini PENGGUGAT menyatakan agar duplikat sertifikat dimaksud supaya dikembalikan kepada PENGGUGAT ; -----

32. Bahwa PENGGUGAT sebagai pihak pembeli yang beritikad baik sudah barang tentu harus dilindungi dari Aspek *Yuridis*. Hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/ 1980 tanggal 29 Maret 1982, “Pembeli

#### 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 harus mendapat perlindungan hukum” ;

33. Bahwa seluruh aset maupun semua transaksi yang mengatas namakan tanah *a quo*, dengan adanya transaksi jual beli antara PENGGUGAT dengan SUBANDI adalah SAH, sebab SUBANDI sendiri memperoleh tanah *a quo* dari membeli dengan Almarhum GATOT MARYAMO yang disaksikan juga oleh Ahli Warisnya serta Bapak MISRAN, berdasarkan HIBAH dari Almarhum ARIEF HUSNI pada tanggal 18 Juni 1971 dan diperkuat dengan saksi-saksi yang bernama IDRUS, MAIYUNAS, dan TEDDY RENGGITA SUHATSYAH ; -----

34. Bahwa keharusan pemindahan hak apakah atas nama sewa atau hak pemakaian tanah, terlebih lagi yang telah diklaim oleh TERGUGAT I adalah keliru dan menyesatkan. Sehingga perlu

- Pula -----

pula PENGGUGAT kemukakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 521 K/Sip/1975 tanggal 1 Mei 1979 :

“Jual beli rumah dan tanah meliputi juga pemindahan hak sewa serta hak pemakaian tanah di atas mana rumah itu berdiri” ;

35. Bahwa PENGGUGAT dengan alas logika hukum telah pula memenuhi persyaratan dalam melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah dimaksud, bahkan berdasarkan teori hukum jelas kriterianya. Alasan itu adalah sebagai berikut :

Pertama : HUBUNGAN HUKUM. Artinya, perikatan jual beli dengan SUBANDI, adalah bentuk hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Seperti PENGGUGAT memiliki kewajiban membayar sejumlah uang atas harga tanah dimaksud, sedangkan SUBANDI menyerahkan tanah yang telah dibayar oleh PENGGUGAT ; -----

Kedua : BERSIFAT HARTA KEKAYAAN. Artinya, sesuai dengan tempat pengaturan perikatan di Buku-III *Burgerlijke Wet Boek* atau Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang termasuk dalam Sistematika Hukum Harta Kekayaan (*Vermogens Recht*), maka hubungan hukum yang berjalan antara PENGGUGAT dengan SUBANDI, berorientasi kepada harta kekayaan, yaitu tanah *a quo* ; -----

Ketiga : PARA PIHAK. Artinya, dalam hubungan hukum tersebut telah melibatkan pihak-pihak sebagai subyek hukum yang cakap dalam bidang hukum (*handelings bekwaamheid*), yaitu pihak PENGGUGAT dengan SUBANDI ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Keputusan Mahkamah Agung, dengan hukum tersebut melahirkan kewajiban-kewajiban (prestasi) kepada pihaknya, bukan wanprestasi, yang pada kondisi tertentu dapat dipaksakan pemenuhannya, bahkan apabila diperlukan menggunakan alat negara. Ini adalah prosedur terakhir mana kala pada tataran keperdataan melalui gugatan ini TERGUGAT I tidak berkenan memberikan sertifikat duplikat yang ada padanya kepada PENGGUGAT, sudah pasti demi kepastian hukum PENGGUGAT akan menggunakan alat negara untuk memaksa TERGUGAT I menyerahkan sertifikat tanah *a quo* yang masih atas nama ARIEF HUSNI ; -----

36. Bahwa terhadap obyek sengketa *a quo* Majelis Hakim yang mulia memperoleh kepastian tentang peristiwa yang menjadi sengketa termasuk keyakinan Majelis dalam menentukan letak tanah, batas-batas tanah, rumah serta luas tanah. Maka secara *ideal yuridis*, agar dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*), karena tindakan inipun sudah diatur oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tanggal 15 Nopember 2001 ; -----

37. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT juga bermohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslaag*), agar tanah *a quo* tidak dipindahtangankan kepada orang lain atau diagunkan kepada pihak ketiga, dengan kekhawatiran ini, maka perlu dinyatakan sah dan berharga sita Jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Raya Bogor Km.37,5 Kampung Sidamukti Rt.002/Rw.10 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Cilodong Kota Depok. Selanjutnya, tanah yang termasuk di dalam Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju berbeda dengan yang terdapat didalam Sertifikat Hak

- Milik .....

Milik No.306/ Sukamaju. Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, dipegang oleh GATOT MARYAMO akan tetapi aslinya sekarang telah hilang padahal sudah diupayakan mencarinya, namun tetap tidak berhasil ditemukan. Adapun Sertifikat Hak Milik Nomor 306/Sukamaju dipegang serta dikuasai oleh TERGUGAT I, bahkan asli duplikatnya ada padanya ;

38. Bahwa oleh karena secara kompetensi absolut maupun relatif melalui ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, maka PENGGUGAT memohon pula kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk memerintahkan kepada TERGUGAT I agar menyerahkan duplikat Sertifikat Hak Milik Nomor 306/Sukamaju kepada PENGGUGAT ;

39. Bahwa banyak hal yang melandasi PENGGUGAT menghendaki agar hak-haknya secara utuh dan komprehensif kembali kepada PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah, olehnya harus ada tindakan sementara dari Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok atas gugatan *a quo*, terutama mohon kiranya dijatuhkan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung goyid Bandung, Kasasi maupun Peninjauan Kembali, dengan mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) ; -----

40. Bahwa dan oleh karena adanya bukti-bukti otentik, kuat dan sempurna tentang pembayaran PENGGUGAT kepada SUBANDI yang tentunya akan dibuktikan pada saatnya, oleh karena itulah manakala TERGUGAT I sampai lalai menjalankan putusan ini, maka PENGGUGAT menuntut *dwangsom* (uang paksa) kepada TERGUGAT I setiap harinya sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) ; -----

41. Bahwa dari beberapa permasalahan yang telah diungkap di atas, TERGUGAT I yang telah mengambil alih dan menguasai duplikat Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju termasuk didalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*). Adapun unsur-unsurnya adalah : -----

- i) TERGUGAT I telah melakukan suatu perbuatan. Dalam perkara *a quo*, TERGUGAT I tidak ada hak untuk menguasai duplikat Sertifikat Obyek Sengketa (Sertifikat Hak Milik No.306/ Sukamaju), karena melalui proses historis hukum pertanahan yang keliru dan menyesatkan ; -----
- ii) TERGUGAT I telah melakukan perbuatan yang sifatnya melawan hukum. Dalam perkara *a quo*, oleh karena TERGUGAT I tidak teliti dan sebenarnya mengetahui asal tanah yang bersertifikat atas nama ARIEF HUSNI, dengan tanpa alasan sah dikuasainya ; -----
- iii) TERGUGAT I dinyatakan pihak yang bersalah. Karena tanpa mengetahui secara pasti eksistensi tanah *a quo* lalu main serobot, dan kini langsung dikuasai surat-surat dan dokumennya (duplikat sertifikat) padahal TERGUGAT I tidak berhak ; -----
- iv) TERGUGAT I setelah bertindak seperti diatas lalu menimbulkan kerugian. Dalam perkara *a quo*, PENGGUGAT adalah pihak yang sangat dirugikan baik secara materiil juga immateriil, sehingga konteks Pasal 1365 KUHPdata sudah ada pada obyek dalam -----

- Perkara -----

- perkara *a quo* ; -----
- v) TERGUGAT I setelah bertindak ada hubungan hukum sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Dalam perkara *a quo*, *essensi* nya memiliki hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dari/oleh TERGUGAT I dengan kerugian yang tercakup dalam hubungan teori faktual (*causalition in fact*) merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi, yaitu PENGGUGAT yang -----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perbuatan yang dibenarkan secara yuridis, tidak ada

hubungannya dengan kerugian yang di derita oleh TERGUGAT I ; -----

42. Bahwa mencermati dari beberapa unsur yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang terurai di atas, perlu pula PENGGUGAT kemukakan tentang rentetan bukti-bukti lengkap yang berkaitan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum :

-----

a. Bukti Buku Tanah PMA Nomor 6/1965 Rp.176.750,- Nomor 526.DI 208/1976. Atas bukti ini, berupa buku tanah yang dikeluarkan dari Kantor Sub. Direktorat Agraria, Kabupaten Bogor atas nama ARIEF HUSNI. Ini adalah sertifikat yang asli awalnya dipegang oleh GATOT MARYAMO yang telah dihibahkan dari ARIEF HUSNI padanya, sepengetahuan Ahli Waris dari Almarhum GATOT MARYAMO, sertifikat ini jua'lah yang *valid* dan asli, selain dari itu tidak ada ;

-----

b. Bukti Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 5, tanggal 1 Juni 1965 atas nama ARIEF HUSNI, diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Bogor. Terhadap bukti ini, juga adalah bukti asli yang pernah dipegang dan dikuasai oleh Almarhum GATOT MARYAMO. Selain dari sertifikat ini, tidak ada lagi duplikat sertifikat, maupun dokumen lainnya. Apabila ada, maka surat atau dokumen dimaksud adalah PALSU ;

-----

c. Bukti Sertifikat Kedua (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 306 atas nama ARIEF HUSNI. Berdasarkan bukti ini, memang pernah diurus dan diproses atas sertifikat tanah *a quo*, karena adanya pemekaran wilayah, lalu hilangnya sertifikat pada *point* a dan b di atas. Namun sertifikat aslinya berada pada TERGUGAT I entah dengan cara apa, dan bagaimana ia mendapatkan padahal ketika Almarhum ARIEF HUSNI memberikan HIBAH pada tahun 1972 kepada GATOT MARYAMO, lalu dilanjutkan jual beli tanah *a quo* dengan SUBANDI, bukti a dan b di atas masih ada, tetapi memang setelah SUBANDI melakukan transaksi dengan PENGGUGAT sertifikat pada *point* c yang PENGGUGAT terima. Akan tetapi melalui sertifikat *point* c inilah TERGUGAT I akan merubahnya atau menghidupkan kembali, dan selanjutnya akan dibalik namakan ke atas nama TERGUGAT I. Berarti TERGUGAT I benar-benar telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung tidak seperti dalam perkara *a quo*. Peran dan fungsi TURUT TERGUGAT benar-benar harus teliti dan diharapkan bisa untuk mengembalikan ke atas nama PENGGUGAT yang secara sah dengan itikad baik membeli tanah *a quo*, bukan seperti

- Tergugat I .....

TERGUGAT I yang dengan alasan hanya dengan Risalah Lelang Palsu. Olehnya mohon dari Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok agar dapat memerintahkan dan mengizinkan TURUT TERGUGAT membalik namakan tanah *a quo* kepada atas nama PENGGUGAT, yang secara nyata hal itu adalah rekayasa yang mensiasati aset terlantar (yaitu *point a* dan *b*), lalu dilakukan dengan lelang “bodong” atau palsu, karena hanya rekayasa belaka. Sehingga Notaris MUHAMAD ADAM, Bc.Hk terlibat dalam pembuatan Kutipan Akta Risalah Lelang, namun setelah dikonfirmasi ke Kantor Lelang Kelas II Bogor semua proses lelang tersebut tidak pernah terjadi. Atas peristiwa dimaksud seharusnya secara *yuridis* apabila ada Lelang, Pemenang Lelang langsung meminta eksekusi ataupun meminta bantuan aparat Kepolisian/Keamanan lain yang terkait, agar Pemenang Lelang dapat dilindungi oleh undang-undang, tetapi hal ini tidak dilakukan, yang justru memperkuat sinyalemen adanya rekayasa total atas Risalah lelang tersebut di atas ; -----

44. Bahwa dengan dinyatakan tidak berkekuatan hukum Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor 1 tanggal 1 Juli 1980 dari Notaris MUHAMAD ADAM, Bc.Hk, sudah barang tentu berkaitan pula dengan Akta Kuasa Nomor 27 tanggal 13 Maret 2008 yang dibuat oleh Notaris Drs. WIJANTO SUWONGSO, SH (TERGUGAT II) dinyatakan pula tidak berkekuatan hukum, berdasarkan adanya Bukti Surat Pernyataan Dibawah Sumpah oleh TERGUGAT I diucapkan dihadapan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (TURUT TERGUGAT) ; -----

Berdasarkan alasan maupun dalil-dalil yang telah PENGGUGAT uraikan, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok melalui yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok memeriksa perkara *a quo*, untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan hal-hal sebagai berikut : ----

## **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;  
-----
2. Menyatakan HIBAH dari ARIEF HUSNI kepada GATOT MARYAMO atas tanah yang terletak di Kampung Sidamukti, Rt.002/Rw.10, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukmajaya (sekarang Kecamatan Cilodong) Kota Depok, pada tanggal 18 Juni 1971 adalah SAH ;  
-----
3. Menyatakan Jual Beli antara GATOT MARYAMO dengan SUBANDI atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Sidamukti, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukmajaya (sekarang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Depok, pada tanggal 29 Oktober 1984 adalah SAH ;

4. Menyatakan Jual Beli antara SUBANDI dengan PENGGUGAT atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Sidamukti, Rt.002/Rw.10, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukmajaya (sekarang Kecamatan Cilodong), Kota Depok, pada tanggal 21 Juni 2002 adalah SAH ;

5. Menyatakan Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor 1 tertanggal 1 Juli 1980 dari Notaris MUHAMAD ADAM, Bc.HK adalah tidak berkekuatan hukum ;

6. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 27, tanggal 13 Maret 2008 yang dibuat oleh Notaris Drs. WIJANTO SUWONGSO, SH adalah tidak berkuatan hukum ;

7. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

## - 8. Menyatakan .....

8. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan atas tanah yang terletak di Kampung Sidamukti, Rt.002/Rw.10, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukmajaya (sekarang Kecamatan Cilodong) Kota Depok atas nama ARIEF HUSNI, seluas 13.429 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu empat ratus dua puluh sembilan meter persegi) ;

Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju, dengan batas-batasnya adalah se-bagai berikut : -----

- Utara : Tanah Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju ; -----
- Timur : Jl. Raya Jakarta Bogor ; -----
- Selatan : Tanah Bapak Dennis (Dealer Yamaha) ; -----
- Barat : Tanah Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju ; -----

Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju, dengan batas-batasnya adalah se-bagai berikut : -----

- Utara : Tanah bapak Roy (SPBU), Makam Wakaf R. Masrih, Ibu Rasmi ; ---
- Timur : Jl. Raya Jakarta Bogor ; -----
- Selatan : Tanah Sertifikat Hak Milik No.05, Bapak Acim, Gang, Ibu Yanah ; -
- Barat : Kali kecil atau Kali belakang ; -----

9. Memerintahkan kepada TERGUGAT I mengembalikan Duplikat Sertifikat atau Sertifikat Kedua (Tanda Hak Bukti)/Duplikat Nomor 306/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI kepada PENGGUGAT ;

10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk memproses baliknama Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 5/Sukamaju dan Nomor 306/Sukamaju kepada atas nama PENGGUGAT (AGUS SUBAGYO) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 111/Pdt/2012 (Uit Voerbaar Bij Voorraad), meskipun ada upaya

Verzet, Banding dan Kasasi ;

12. Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) atas kelalaiannya tidak menjalankan putusan sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya ;

13. Memerintahkan kepada TERGUGAT I membayar biaya perkara ini ;

## **SUBSIDAIR :**

*Ex-aequo et bono*. Apabila Pengadilan Negeri Depok atau Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya dapat diputuskan seadil-adilnya, sesuai dengan fungsi Peradilan, ada azas Keadilan, Kepastian Hukum dan Manfaat, serta Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, baik Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat datang menghadap kuasanya tersebut diatas, sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan sah serta tidak juga menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah, oleh karenanya majelis hakim memerintahkan kepada jurusita pengadilan untuk memanggil pihak yang tidak hadir itu agar hadir pada persidangan yang akan ditentukan kemudian ;

- Menimbang .....

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan kembali, Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat datang menghadap dipersidangan diwakili oleh kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II tetap tidak datang dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan sah serta tidak juga menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah, dan karena Tergugat II sudah dipanggil secara patut dan sah tetap tidak datang juga kemudian persidangan dilanjutkan dengan acara mediasi diantara para pihak yang hadir ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak melalui mediasi sesuai dengan Perma No.1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk saudara M. FAISAL ZDHUHR, SH, Pengadilan Negeri Depok sebagai mediator, akan tetapi tidak berhasil/gagal dan karena mediasi telah gagal, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan, dimana Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, baik Tergugat I maupun Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan masing-masing tertanggal 01 Februari 2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dan tertanggal 08 Mei 2022, gugatan tersebut pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

## JAWABAN TERGUGAT I :

### I. DALAM EKSEPSI.

#### 1. GUGATAN KURANG PIHAK ( EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Bahwa gugatan Penggugat, pada intinya mengenai kepemilikan atas tanah sertifikat hak milik No. 5/Sukamaju dan No. 306/Sukamaju, a.n. Arief Husni, dengan areal tanah seluas 13.429 M2, yang terletak di Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Depok, Jawa Barat (selanjutnya disebut objek sengketa). Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan ada beberapa pihak dalam perkara aquo yang mempunyai peranan dalam proses kepemilikan penggugat atas objek sengketa, yakni : -----

1) **Arief Husni atau para ahli warisnya**, sebagai pemilik asal objek sengketa (butir 1 s/d 7 posita dan petitum No. 2 gugatan) ;  
-----

2) **Gatot Maryamo atau para ahli warisnya**, yang menurut Penggugat sebagai penerima hibah objek sengketa dari Arief Husni (butir 13 gugatan) ;  
-----

3) **Subandi**, yang menurut Penggugat sebagai pembeli tanah objek sengketa dari Gatot Maryamo yang kemudian menjual kembali kepada Penggugat (butir 14 dan 15 posita gugatan dan petitum No. 4) ;  
-----

4) **PT. Rainbow/PT. Dwikora**, sebagai subjek hukum yang awalnya menempati objek sengketa (butir 2, 4 dan 7 gugatan) ;  
-----

5) **PT. Gunandjaya**, sebagai pihak yang diberi kewenangan untuk menempati objek sengketa oleh Gatot Maryamo (butir 7 gugatan) ;  
-----

6) **Indra Rukmana**, sebagai pembeli lelang tanah hak milik No. 306/Sukamaju seluas 11.216 M2 (butir 10 dan 25 gugatan) ;  
-----

7) **Sutikno Widjaya**, sebagai penerima kuasa dari Indra Rukmana (butir 10 gugatan) dan

- Pihak -----

pihak yang mengklaim tanah yang ditempati oleh Gatot Maryamo (butir 17 gugatan) ; ----

8) **Kantor Lelang PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) dan Kantor Lelang Bogor**, sebagai pihak yang menyita dan melaksanakan lelang tanah hak milik No. 306/Sukamaju





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan)

;

9) **PT Makmur Jaya Utama**, selaku pihak yang mengeluarkan surat pengosongan kepada keluarga almarhum Gatot Maryamo (butir 17 gugatan) ;

10) **Notaris Muhamad Adam**, selaku Notaris yang membuat Kutipan Risalah Lelang untuk tanah hak milik No. 306/Sukamaju (butir 25 posita gugatan dan petitum No. 5 gugatan) ;

--

11) **Oscar Tanu Wahyu dan Lili**, selaku istri dari Arief Husni yang mengklaim tentang SHM No. 5/Sukamaju, seluas 2.213 m2 ( butir 18 dan 21 gugatan) ;

12) **Sri Nanik, Wiwin Trofianik, Wendy Noviadi, Wiraretwanto, Retmita Tetra**, selaku ahli Waris Gatot Maryamo yang menempati bagian dari kelompok SHM No. 306/Sukamaju (butir 21 gugatan) ;

Namun pihak-pihak tersebut tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, dengan alasan bahwa Penggugat akan menjadikannya sebagai saksi. Alasan dan dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat dengan tidak mengikutsertakan para pihak tersebut di atas, tidaklah tepat, karena beberapa pihak tersebut memiliki kepentingan dalam perkara a quo dan turut serta melakukan perbuatan hukum atas objek sengketa, **bahkan dari beberapa pihak tersebut, antara lain Arief Husni, Gatot Maryamo, Subandi, Notaris Muhamad Adam, Bc.HK, Indra Rukmana, ada yang ingin dinyatakan sah perbuatan hukumnya dan/atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum produk hukumnya oleh penggugat didalam petitumnya, namun tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.** Selain itu sesuai dengan butir 18 dan 21 gugatannya, penggugat juga seharusnya mengikutsertakan istri dari Arief Husni, yaitu Lili dan/atau ahli warisnya atau Oscar Tanu Wahyu (perwakilan dari Lili) yang menurut Penggugat telah mengklaim Hak Milik No.5/Sukamaju, seluas 2.213m2 padahal sudah dibeli oleh penggugat. Sehingga karena salah satu objek sengketa ini adalah SHM No.5/Sukamaju, maka seharusnya Lili/ahli warisnya dan atau Oscar Tanu Wahyu juga diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini untuk menjelaskan mengenai SHM No. 5/ Sukamaju, karena dalam perkara a quo, Penggugat minta agar SHM No.5/Sukamaju dibaliknamakan ke atas nama Penggugat, namun pihak yang digugat oleh Penggugat dalam perkara a quo, tidak ada yang terkait dengan SHM No.5/Sukamaju tersebut ; -----  
Bahwa Yurisprudensi MA No.621K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*. Berdasarkan hal tersebut di atas, dengan tidak diikutsertakannya **Arief Husni/ahli warisnya, Gatot Maryamo/ahli warisnya, Subandi, PT. Rainbow/PT. Dwikora, PT. Gunandjaya, Indra Rukmana, Sutikno Widjaya,**

#### 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

Kantor Mahkamah Agung (Pengadilan Umum, Pengadilan Negeri) dan Kantor Lelang Bogor,

PT. Makmur Jaya Utama, Notaris Muhamad Adam, Oscar Tanu Wahyu dan Lili,

- Sebagai .....

sebagai pihak dalam perkara aquo, maka gugatan penggugat kurang pihak dan duduk perkara menjadi tidak jelas. Oleh karena itu maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

## 2. PIHAK YANG DIGUGAT KELIRU

Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan memperoleh tanah tersebut dari Subandi pada tanggal 21 Juni 2002, sedangkan Subandi memperoleh tanah obyek sengketa tersebut dari Gatot Maryamo pada tanggal 29 Oktober 1984 yang memperolehnya berdasarkan hibah dari Arief Husni pada tanggal 18 Juni 1971. Bahwa dari kronologis yang diungkapkan oleh Penggugat, seandainya Penggugat memperoleh tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkannya tersebut, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap ahli waris almarhum Arief Husni, Gatot Maryamo dan Subandi, sebagai pihak yang menurut dalil penggugat sendiri adalah pihak-pihak yang menjadi asal alas hak penggugat atas tanah objek sengketa. Malahan Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan penggugat. Bahkan dalam gugatannya, Penggugat juga mendalilkan tentang kepemilikannya atas tanah dengan SHM No. 5/Sukamaju, dimana dalam hal ini tidak ada kaitan sama sekali dengan Tergugat I. Sekali lagi kami tegaskan, bahwa dalil dalam gugatan menyatakan bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa –quod non- walaupun benar memperoleh tanah sengketa dari Subandi yang memperolehnya dari Gatot Maryomo yang memperolehnya dari Arief Husni. Jadi sama sekali tidak ada kaitannya dengan Tergugat I. Karenanya kalau Penggugat merasa tidak memperoleh apa yang dibelinya dengan benar, tentu saja harus menggugat pihak darimana penggugat memperoleh hak tersebut, bukan Tergugat I. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

## 3. PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS (EKSEPSI DISQUALIFICATOIR)

Bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak berkualitas maupun tidak berwenang atas objek sengketa, karena dasar perolehan tanah objek sengketa oleh Penggugat tidak sesuai dengan peralihan hak benda tidak bergerak yang diatur dalam hukum pertanahan, sehingga penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan sebagai pemilik objek sengketa. Tidak ada akta hibah notariil dan jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Bahwa berdasarkan butir 6 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 18 Juni 1971, Arief Husni memberikan hibah tanah miliknya kepada Gatot Maryamo dengan disaksikan beberapa saksi yang sudah meninggal. Andaikan benar memang Gatot Maryamo menerima hibah dari Arief Husni, maka **hibah tersebut adalah**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, karena sama sekali tidak dibuatkan dalam sebuah akta notariil (otentik), sebagaimana diatur dalam Pasal 617 KUHPer maupun Pasal 1682 KUHPer. Oleh karena pengalihan objek sengketa melalui proses hibah yang cacat hukum, maka Gatot Maryamo tidak berhak atas tanah tersebut. Dengan demikian maka **perbuatan hukum selanjutnya atas tanah tersebut, yakni jual beli antara Gatot Maryamo dengan Subandi (juga tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang) dan selanjutnya jual beli antara**

- Subandi .....

**Subandi dengan penggugat adalah perbuatan hukum turunan yang batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.** Apalagi perbuatan-perbuatan hukum jual-beli tersebut **tidak dilakukan** dengan akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 617 KUHPerduta dan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena Penggugat adalah pihak yang tidak berkualitas atas gugatan a quo, karena dasar hak penggugat atas objek sengketa sejak awal telah cacat hukum ; -----

#### 4. **GUGATAN KABUR, KELIRU DAN TIDAK JELAS**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat kabur, keliru dan tidak jelas, sebagai berikut : -

##### **a. Tidak jelasnya dasar hukum kepemilikan penggugat atas obyek sengketa.**

Dalam positanya butir 13 halaman 3, Penggugat sudah mengakui bahwa alas hak Gatot Maryamo memperoleh tanah obyek sengketa adalah dengan hibah yang dibuat dibawah tangan, hal mana bertentangan dengan Pasal 617 KUHPer, jo Pasal 1682 KUHPer, jo Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada intinya menyatakan bahwa pengalihan benda tidak bergerak harus dibuat dengan akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, peralihan dari Gatot Maryamo ke Subandi dan dari Subandi ke Penggugat juga tidak sah, akibat hukumnya ialah Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan a quo, karena Penggugat tidak berhak atas tanah objek sengketa ; ---

##### **b. Petitum tidak dirinci.**

Bahwa dalam petitum dan duduk soal gugatan Penggugat tidak jelas tanah mana yang penggugat beli, apakah ada 2 atau hanya 1 akta jual beli atas masing-masing tanah obyek sengketa (SHM No. 5 dan SHM No. 306) dan berapa luas yang dihibahkan dan dijual belikan diantara Arief Husni, Gatot Maryamo, Subandi dan Penggugat sendiri. Petitum penggugat No. 2 s/d 3, tidak secara spesifik menjelaskan : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 5 atau sertifikat hak milik No. 5 atau sertifikat hak milik No. 306 yang

ingin dinyatakan sah? Dan berapa luas tanahnya? ;

- Jual beli antara Gatot Maryamo dan Subandi atas tanah SHM No. 5 atau SHM No. 306 yang ingin dinyatakan sah? dan berapa luas tanahnya? ;

- Jual beli antara Subandi dan Penggugat atas tanah SHM No. 5 atau SHM No. 306 yang ingin dinyatakan sah? dan berapa luas tanahnya? ;

- Penggugat tidak menjelaskan secara rinci berapa luas tanah SHM No. 5 dan SHM No. 306 dalam petitumnya dan hanya menyebutkan luas total ;

## a. Penggugat mencampuradukkan permasalahan atas 2 SHM yang berbeda, dan membebankan semua permasalahan kepada Tergugat I.

- Bahwa .....

Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas mengenai objek sengketa yang digugat, karena penggugat telah menggugat atas SHM No. 5/Sukamaju dan SHM No. 306/Sukamaju. Padahal Penggugat mengetahui dengan jelas dan pasti, sebagaimana dalam gugatannya butir 31 dan 37, bahwa yang terkait dengan Tergugat I hanyalah SHM No. 306/Sukamaju sedangkan SHM No. 5/Sukamaju sama sekali tidak ada kaitan apapun dengan Tergugat I. Bahwa Tergugat I sama sekali tidak tahu menahu dengan peralihan hak dalam bentuk apapun dari siapa dan kepada siapa atas tanah SHM No. 5/Sukamaju tersebut. Namun, dalam petitumnya, Penggugat memohon agar tanah SHM No. 5/Sukamaju juga dibaliknamakan kepada Penggugat. Padahal pihak-pihak yang terkait dengan SHM No. 5/Sukamaju tidak ikut digugat dan alas hak kepemilikan Penggugat pun tidak jelas ; -----

## b. Dalil-dalil gugatan Penggugat kontradiktif.

Dalil-dalil gugatan Penggugat mengandung hal-hal yang kontradiktif sehingga patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim. Dalil-dalil kontradiktif tersebut dapat dilihat dari uraian-uraian penggugat dalam gugatannya sebagai berikut : -----

- 1) Dalam butir 1 halaman 2 gugatannya, penggugat mendalilkan sebagai berikut : -----

*“Bahwa pada tahun 1964 Gatot Maryamo diminta langsung oleh Arief Husni menjadi keamanan untuk mengamankan dalam wilayah PT Rainbow/PT Dwikora yang berdiri di atas tanah Hak Milik No.5/Sukamaju dan No.306/Sukamaju dengan areal tanah.....”.* Padahal SHM No. 306 sendiri baru dibukukan di BPN pada tanggal 18 Februari 1976 sehingga bagaimana mungkin Gatot Maryamo menjaga sesuatu yang belum ada? ; -----

### 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 ingatannya, Penggugat mendalilkan bahwa 40 hari setelah

Gatot Maryamo meninggal (kurang lebih Februari 2000) ada 2 orang yang berkunjung ke rumah almarhum Gatot Maryamo yang memerintahkan pengosongan rumah, belakangan baru diketahui bahwa Sutikno Wijaya telah merekayasa dan bermain dengan "mafia tanah" untuk mengklaim tanah yang ditempati oleh keluarga almarhum Gatot Maryamo yang seatas izin penggugat. Padahal sesuai dengan dalil Penggugat sendiri, dirinya baru membeli tanah obyek sengketa dari Subandi pada tanggal 21 Juni 2002, sehingga bagaimana bisa pada Februari tahun 2000, Penggugat mengizinkan keluarga almarhum Gatot Maryamo untuk tinggal ditempat obyek sengketa, padahal Penggugat bukan pemilik obyek sengketa pada saat itu ; -----

- 3) Bahwa apabila memang benar bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Subandi telah sesuai prosedur, dan apabila memang benar SHM No. 5 Sukamaju hilang sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat mengapa Penggugat dan Subandi tidak membuat laporan kehilangan ke kepolisian dan kemudian memprosesnya ke BPN untuk dibaliknamakan ke atas nama Penggugat sendiri?

• Karena .....

Karena untuk SHM No. 5, tergugat I tidak ada kaitannya. Namun anehnya penggugat justru mengajukan gugatan dalam perkara a quo dan minta agar SHM No. 5 dibaliknamakan ke atas namanya ; -----

- 4) Penggugat mengakui bahwa Gatot Maryamo hanya sebagai penjaga keamanan diperusahaan milik Arief Husni, sehingga bagaimana mungkin penjaga keamanan mengetahui adanya kondisi keuangan, termasuk tanah objek sengketa yang sebenarnya pada saat itu sedang dijaminkan dan telah dilelang, sehingga telah beralih kepada pihak lain. Oleh karenanya, dalil penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas SHM No. 306/Sukamaju tidak benar adalah sangat premature ; -----
- 5) Jika benar Gatot Maryamo adalah pemilik objek sengketa berdasarkan hibah dari Arief Husni pada tgl. 18 Juni 1971, kenapa Gatot Maryamo tidak melakukan balik nama sertipikat objek sengketa pada saat itu. Bukankah Arief Husni baru meninggal pada tgl. 22 Oktober 1974 dan segala dokumen tanah tersebut menurut Penggugat sudah ada di tangan Gatot Maryamo (vide point 42 gugatan Penggugat) ; -----
- 6) **Selanjutnya jika dokumen asli objek sengketa, menurut penggugat telah berada di tangan Gatot Maryamo, mengapa setelah Arief Husni meninggal dunia, Gatot Maryamo baru kemudian mencari ahli waris Arief Husni untuk melakukan balik nama objek sengketa ? (vide poin 22 gugatan Penggugat)** atau dengan kata lain apabila benar, mengapa balik nama tidak dilakukan setelah pelaksanaan hibah, melainkan objek sengketa dijual kepada Subandi dan selanjutnya Subandi menjual kepada Penggugat ? ; -----

### 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

Dengan demikian, gugatan terang bahwa gugatan Penggugat sangat kabur. Hal ini diakibatkan karena Penggugat membeli tanah objek sengketa dari pihak yang tidak berwenang dengan cara-cara yang tidak sesuai prosedur dan juga melawan hukum ; -----

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas ;

2. Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Pengugat memperoleh tanah dari Arief Husni, sebagai berikut :

- Pada taggal 18 Juni 1971, Arief Husni telah memberikan hibah tanah miliknya tersebut kepada Gatot Maryamo, (hibah dilaksanakan di bawah tangan vide nomor 13 gugatan) ; ---
- Pada tanggal 29 Oktober 1984, Gatot Maryamo menjual tanah kepada Subandi ;
- Pada tanggal 21 Juni 2002, Penggugat membeli tanah dari Subandi ;

Dari kronologis dan dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, jelas bahwa peralihan tanah dari Arief Husni ke Gatot Maryamo, Subandi dan Penggugat tidak didasarkan pada akta otentik, sehingga pengalihan tersebut tidak berdasarkan hukum, sebagai berikut : ---

a. Hibah yang dibuat dibawah tangan adalah batal.

- Dalam gugatannya .....

Dalam gugatannya, Pengugat mendalilkan bahwa pada tanggal 18 Juni 1971, Arief Husni telah memberikan hibah tanah miliknya tersebut kepada Gatot Maryamo Sesuai dengan dalil penggugat halaman 3 butir 13, hibah tersebut dibuat dibawah tangan dengan disaksikan oleh saksi Idrus (sudah meninggal), saksi Maiyunas (sudah meninggal) dan saksi Tedy Renggita Suhatsyah, **bukan dengan akta notariil, sebagaimana diharuskan dalam KUHPER dalam Pasal 617 KUHPerdata dan secara khusus disyaratkan juga dalam Pasal 1682 KUHPerdata, yang dikutip sebagai berikut : -----**

*“Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat, atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.” ; -----*

Bahwa karena dasar perolehan tanah obyek sengketa oleh Gatot Maryamo didasarkan pada hibah yang tidak berdasarkan hukum, karena hibahnya dibuat dibawah tangan, bukan dengan akta hibah notariil sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 617 KUHPerdata, maka peralihan jual beli selanjutnya atas tanah obyek sengketa yang didasarkan pada akta hibah tersebut juga menjadi tidak sah. Hal ini sejalan dengan asas hukum **Uno Falsus Umno**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id yang palsu menyebabkan produk yang dihasilkan atau produk hukum turutannya juga palsu. Dengan demikian, karena alas hak Gatot Maryamo yang hanya berdasarkan hibah bawah tangan tidak sah menurut hukum, dengan demikian Gatot Maryamo bukan pemilik sah dan karenanya tidak mempunyai hak untuk menjual tanah tersebut, akibatnya maka jual beli ke Subandi dan selanjutnya dari Subandi kepada penggugat juga tidak sah ; -----

## **b. Jual beli dari Gatot Maryamo ke Subandi dan Subandi ke Penggugat dibuat dibawah tangan.**

Selain dasar hibah yang tidak sah tersebut, peralihan jual beli obyek sengketa yang dilakukan oleh Gatot Maryamo ke Subandi dan dari Subandi ke Penggugat didasarkan pada jual beli bawah tangan, tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1 ayat (1). Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ; -----

**Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, dikutip, sebagai berikut : -----**

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ; -----*

**Pasal 1 ayat (1) PP No. 37/1998, dikutip, sebagai berikut : -----**

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum*

- *yang diberi -----*

*yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”*

Dengan demikian maka pelaksanaan hibah dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo maupun jual beli objek sengketa dari Gatot Maryamo kepada Subandi serta jual beli dari Subandi kepada Penggugat harus dinyatakan batal demi hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 617 KUHPdata yang dikutip sebagai berikut : -----

*“Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk akta otentik atas ancaman kebatalan” ; -----*

## **3. Tergugat I pembeli beritikad baik.**

Bahwa dasar kepemilikan yang didalilkan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum, sedangkan Tergugat I adalah pembeli beritikad baik dan memiliki dasar hukum yang jelas. Tergugat I memperoleh SHM No. 306/Sukamaju a/n Indra Rukmana E Kowara, seluas 11.216 m2 pada tanggal 13 Maret 2008, berdasarkan Akta Pengikatan untuk Jual Beli No. 26 dan Akta Kuasa No. 27, yang dibuat di hadapan Drs Wijanto Suwongso, Notaris di Jakarta. Bahwa



pastias dengan skema harganya sedikit

- yang berlaku .....

**4. Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.**

*“...Sebagai akta otentik harus dianggap juga, tiap-tiap petikan dalam bentuk biasa, dari rol atau register kantor lelang guna membuktikan penjualan barang*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan tingkat pertama, yang diselenggarakan menurut peraturan-peraturan yang telah ada atau kemudian akan diadakan” ; -----

Perlu diketahui bahwa berdasarkan Risalah Lelang tersebut, maka tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju diketahui pada tahun 1979 telah dijaminkan oleh PT. Rama Harapan kepada Bank Bumi Daya cabang Jakarta. Karena hutang-hutang tersebut tidak ditebus maka telah dilakukan proses eksekusi dengan pelelangan oleh Kantor Lelang Bogor dan Indra Rukmana E. Kowara adalah pemenang lelang tersebut ; -----

**Kronologis penjaminan objek sengketa di Bank Bumi Daya cabang Jakarta tentunya tidak diketahui oleh Gatot Maryamo yang hanya berprofesi sebagai penjaga keamanan perusahaan Arief Husni. Apalagi Gatot Maryamo hanya mendasarkan diri pada hibah yang diakui Penggugat hanya dibuat dibawah tangan sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 617 dan Pasal 1682 KUHPerdata. Berdasarkan uraian tersebut, maka sangat jelas bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik dan membeli tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju dari Indra Rukmana E. Kowara sebagai pemilik objek sengketa dan tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat I ; -----**

- b. Bahwa adapun poin 21 gugatannya, Penggugat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yakni menguasai tanpa hak duplikat Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, Tergugat I tidak teliti dan sebenarnya mengetahui asal tanah sertipikat atas nama Arief Husni tetapi langsung main serobot, serta Penggugat mengalami kerugian ; -----

- Bahwa -----

Bahwa Tergugat I membantah dalil-dalil tersebut diatas dengan alasan bahwa sebagaimana diketahui bahwa berdasarkan doktrin yang berlaku, suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut : -----

- a) Adanya suatu perbuatan yang benar-benar melawan hukum ; -----  
b) Adanya kesalahan dari si pembuat ; -----  
c) Adanya kerugian dari Penggugat ; -----  
d) Adanya hubungan kausal antara kerugian Penggugat dan kesalahan si pembuat ; ---

Dalam perkara aquo, tidak terbukti adanya ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat I. Dasar Tergugat I menguasai sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 26, dan Akta Kuasa No. 27, masing-masing tertanggal tgl. 13 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta, yang mana berdasarkan akta tersebut maka tergugat I telah membeli tanah sertipikat tersebut dari Indra Rukmana E Kowara sebagai pemilik sertipikat tersebut. Bahwa selain itu, alasan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, karena menguasai duplikat Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, sangat tidak beralasan dan tidak melawan hukum, karena Tergugat I menguasai sertipikat tersebut berdasarkan Akta Pengikatan Jual



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan No. 26/2008/PM/AG/2008 tertanggal tgl. 13 Maret 2008 yang dibuat dihadapan

Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta. Berdasarkan akta tersebut, maka Tergugat I telah menerima kuasa dari Indra Rukmana E Kowara sebagai pemilik dan penjual tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju. Oleh karena itu maka jika Tergugat I menguasai Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, maka bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, tetapi merupakan hak Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dikutip sebagai berikut : -----

*“(3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya” ; -----*

Dengan demikian, maka tidak ada kesalahan apapun yang dilakukan oleh Tergugat I karena tergugat I adalah pembeli beritikad baik dan membeli dari Indra Rukmana E. Kowara sebagai pemilik sah tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak teliti dan main serobot sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju adalah dalil yang tidak benar karena terbukti bahwa Tergugat I membeli tanah tersebut dari Indra Rukmana E. Kowara sebagai pemilik sah tanah sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju. Lagipula dalam gugatan Penggugat, Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terang tentang kerugian materiil yang dialami bahkan status Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan atas objek sengketa tidak jelas. **Hal ini terbukti dari tidak adanya akta hibah maupun akta jual-beli yang dimiliki oleh Penggugat sebagai bukti kepemilikan objek sengketa ; -----**

**- Dengan -----**

Dengan demikian, maka gugatan penggugat harus ditolak karena tidak terdapat perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh tergugat I.

### 5. Sita Jaminan harus ditolak.

Bahwa sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum. Dalam petitumnya (poin 8), Penggugat memohon sita jaminan objek sengketa yang terletak di Kampung Sidamukti RT.002/RW.10, Kel. Sukamaju, Kec. Sukmajaya, Kota Depok atas nama Arief Husni, namun perlu diketahui bahwa tanah **Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju** tersebut telah beralih menjadi atas nama **Indra Rukmana E. Kowara**, berdasarkan **Risalah Lelang No. 1 tanggal 25 Juni 1980** dan Tergugat I adalah sebagai pembeli sah atas tanah sertipikat tersebut. Dengan demikian maka permohonan sita jaminan tersebut harus ditolak, karena tidak berdasar apalagi penggugat jelas-jelas tidak mempunyai alas hak yang sah ; -----

### 6. Permohonan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) tidak berdasar.

Bahwa sebagaimana diketahui bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/2000 Jo. SEMA No. 4/2001, maka permohonan serta merta hanya dapat diajukan jika permohonan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusanidmahkamahagung.go.id otentik yang kebenarannya sulit dibuktikan sebaliknya.

Dalam gugatan aquo, tidak ada bukti-bukti otentik yang mendasari gugatan, bahkan proses hibah maupun jual beli tanah objek sengketa yang didalilkan oleh penggugat, tidak didasarkan pada akta-akta otentik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 617 dan Pasal 1682 KUHPerdata. Dengan demikian maka permohonan putusan serta merta dalam perkara aquo, harus ditolak ;

--

### 7. Dwangsom harus ditolak.

Bahwa oleh karena kedudukan Penggugat dalam perkara aquo bukan sebagai pihak pembeli yang sah dan berhak atas objek sengketa, maka permohonan dwangsom harus ditolak. Bagaimana mungkin Penggugat mengaku sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa, sedangkan akta otentik atas peralihan obyek sengketa, yaitu Akta hibah dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo sama sekali tidak ada, bahkan Akta Jual Beli antara Gatot Maryamo dan Subandi serta Akta Jual Beli antara Subandi dan Penggugat juga tidak ada. Dengan demikian maka permohonan dwangsom harus ditolak, karena tidak beralasan ; -----

### 8. Petitum tidak didukung oleh positum.

#### a. Hibah tidak sah.

Bahwa dalam petitumnya Penggugat antara lain meminta kepada majelis hakim agar memutus menyatakan sah hibah dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo, menyatakan sah jual beli antara Gatot Maryamo dengan Subandi, menyatakan sah jual beli antara Subandi dengan penggugat, masing-masing atas tanah yang terletak di Kampung Sidamukti, RT. 002/RW. 10, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukamajaya (sekarang kecamatan Cilodong), Kota Depok. Bahwa meskipun dalam petitum, Penggugat meminta agar majelis menyatakan demikian, namun dalam positanya Penggugat tidak dapat menunjukan akta hibah sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 617 jo Pasal 1682 KUHPerdata serta akta jual beli sebagaimana

- Disyaratkan .....

disyaratkan dalam Pasal 617 KUHPerdata jo Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ; -----

#### b. Mengenai pembatalan akta otentik tanpa dasar.

Bahwa dalam petitumnya No. 5 dan 6 Penggugat minta agar kutipan Akta Risalah Lelang, No.1, tanggal 1 Juli 1980 dari Notaris Muhamad Adam, Bc, Hk adalah tidak berkekuatan hukum dan menyatakan Akta Kuasa No.27, tanggal 13 Maret 2008 yang dibuat oleh Notaris Drs.Wijanto Suwongso,SH adalah tidak berkekuatan hukum, namun dalam duduk soal, Penggugat menyatakan bahwa Risalah lelang palsu, tetapi tidak ada menyebutkan alasan, bukti dan dasar hukum yang kuat yang dapat membuktikan tentang kepalsuan akta risalah lelang itu, sehingga kedua produk tersebut dapat dibatalkan. Bahwa karena kedua akta yang dimintakan pembatalannya oleh Penggugat adalah akta otentik, maka penggugat harus dapat membuktikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan ke Mahkamah Agung sendiri, tidak hanya berdasarkan dalil sepihak, tanpa didukung bukti yang kuat. Hal tersebut sejalan Komentar HIR Mr R. Tresna hal 144, cetakan ke 15, Penerbit Pradnya Paramita yang menyatakan bahwa perbedaan tentang kekuatan sebagai bukti dari suatu akta otentik dengan suatu akta di bawah tangan, ialah bahwa akta otentik itu menjadi bukti kebenaran dari seluruh isinya, sampai ada bukti yang menandakan kepalsuan akta itu. Selain itu Penggugat juga tidak mengerti kapasitas dari Muhamad Adam, BCHK pada saat membuat akta Risalah lelang No. 1, tanggal 25 Juni 1980 adalah dalam kapasitasnya sebagai Vendumeester Klas II untuk wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bogor atau pejabat lelang, bukan dalam jabatannya sebagai notaries ; -----

### **c. Mengenai proses balik nama sertifikat No.5/Sukamaju dan No. 306/Sukamaju ke atas nama Penggugat.**

Bahwa dalam posita dan petitumnya, Penggugat minta agar SHM No.5/Sukamaju dinyatakan sah sebagai miliknya, namun Penggugat tidak dapat menjelaskan duduk soal mengenai siapa pemilik SHM No.5/Sukamaju tersebut dan berusaha mengaburkan Majelis Hakim bahwa seakan-akan SHM No. 5/Sukamaju dengan SHM No. 306/Sukamaju adalah sama.

Bahwa Tergugat I tidak terkait dengan SHM No. 5/Sukamaju yang didalilkan oleh Penggugat dan dalam gugatannya Penggugat juga tidak menyinggung siapa pihak yang menguasai atau memperoleh hak atas SHM No. 5/Sukamaju tersebut. Bahwa dalam petitumnya No. 10, Penggugat minta agar Turut Tergugat memproses balik nama Sertipikat No.5 dan No. 306 ke atas nama Penggugat. Namun dalam duduk soal tidak jelas perolehan hak dari Penggugat atas tanah objek sengketa, apakah dengan akta jual beli, atau dengan perjanjian pengikatan jual beli. Selanjutnya mengenai proses balik nama SHM No. 306 ke atas nama Penggugat, adalah tidak memiliki dasar hukum, karena sesuai dalil Penggugat sendiri sejak tahun 1980, SHM tersebut telah beralih kepada Indra Rukmana E. Kowara, sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang No.1, tanggal 25 Juni 1980, yang dibuat oleh Muhammad Adam, Bacaloreat Hukum, selaku Vendumeester Klas II untuk wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bogor. Selanjutnya,

- SHM -----

SHM No. 306/Sukamaju tersebut telah dibeli oleh Tergugat I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26, dan Akta Kuasa No. 27, masing-masing tertanggal tgl. 13 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta ; -----

### **d. Obyek sengketa dalam petitum berbeda dengan posita.**

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan objek sengketa yang diwariskan oleh Arief Husni kepada Gatot Maryamo dan telah dijual oleh Gatot Maryamo kepada Subandi dan selanjutnya dijual kepada penggugat adalah tanah sertifikat Hak Milik No. 5/Sukamaju dan No. 306/Sukamaju, a.n. Arief Husni, dengan areal tanah seluas 13.429 M2, yang terletak di **Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Depok, Jawa Barat**. Akan tetapi dalam petitum gugatan, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan tanah Sertipikat Hak Milik No. 5/Sukamaju dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 306/Sukamaju dengan areal tanah seluas 13.429 M2, yang terletak di Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Depok, Jawa Barat melainkan menyebutkan tanah yang terletak di **Kampung Sidamukti, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukamajaya (sekarang kecamatan Cilodong) Kota Depok** yang sama sekali tidak pernah disinggung atau diuraikan dalam bagian posita gugatan. (vide poin 2, 3 dan 4 petitum gugatan). Dengan demikian maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena petitum penggugat tidak didukung oleh positumnya ; -----

### III. DALAM REKONPENSI

1. **Bahwa hal-hal yang termasuk dalam konpensi mohon dianggap termasuk juga dalam rekonsensi ini ; -----**

2. **Tergugat Rekonsensi menguasai tanah SHM No. 306 tanpa hak.**

Tergugat rekonsensi dalam perkara aquo telah menguasai tanah SHM No. 306 tanpa hak, dengan alasan sebagai berikut : -----

- Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik yang sah dari tanah SHM No. 306/ Sukamaju, namun Tergugat Rekonsensi tanpa hak menguasai tanah tersebut dan tanpa hak menyuruh keluarga dari almarhum Gatot Maryamo untuk menghuni tanah tersebut (butir 16 halaman 4 gugatan Tergugat Rekonsensi), sehingga Penggugat Rekonsensi tidak dapat mengelola tanah tersebut terhitung sejak Maret 2008 ; -----
- Dasar Tergugat Rekonsensi menguasai tanah SHM No. 306 adalah tanpa didukung oleh dokumen kepemilikan yang sah, karena Tergugat Rekonsensi melakukan pembelian tanah objek sengketa dari pihak yang tidak berwenang dan pihak yang bukan pemilik sah atas objek sengketa tersebut. Hal tersebut dapat dibuktikan dari dalil Tergugat Rekonsensi yang menyatakan bahwa dasar perolehannya atas tanah No. 306 adalah dari **hibah bawah tangan** dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo pada tanggal 18 Juni 1971, **bukan akta notariil** sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1682 KUHPdata ; ---

Selanjutnya pada tanggal 29 Oktober 1984 terjadi lagi pengalihan tanah SHM No. 306 dari Gatot Maryamo kepada Subandi dan pada tanggal 21 Juni 2002, Subandi menjual lagi tanah tersebut kepada Tergugat Rekonsensi juga tidak berdasarkan akta otentik dan

- Tidak -----

tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang, sehingga tidak sesuai dengan Pasal 617 KUHPdata jo Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ; -----

- Bahwa Penggugat Rekonsensi saat ini adalah pembeli sah atas tanah sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26, dan Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id - masing-masing tertanggal 13 Maret 2008 yang dibuat dihadapan

Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta, dengan batas-batas, sebagai berikut : -----

Utara : SPBU a/n Dra Henny, Makam dan tanah milik Ibu Ani (dahulu tanah darat) ; -----

Timur : Jl. Raya Jakarta Bogor (dahulu Jl. Raya Bogor Jakarta) ; -----

Selatan : SHM No. 05 a/n Arief Husni, dan tanah Acim (dahulu tanah darat) ; ---

Barat : Kali kecil (dahulu selokan) ; -----

Perbuatan Tergugat Rekompensi yang menguasai objek sengketa tanpa hak merupakan pelanggaran hak subjektif Penggugat Rekompensi sebagai pembeli atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju seluas 11.216 m2 a/n Indra Rukmana E Kowara ; -----

- d) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terbukti bahwa Penggugat Rekompensi merupakan pihak yang berhak atas tanah sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju atas nama Indra Rukmana E Kowara. Sedangkan tergugat rekompensi menguasai tanah tersebut tanpa hak dan tanpa dasar hukum yang jelas. Oleh karena itu maka sangat pantas dan layak agar Tergugat Rekompensi atau pihak manapun yang sedang menguasai tanah tersebut, dihukum untuk mengosongkan tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju ;

### 3. Tergugat rekompensi adalah pembeli beritikad buruk.

Bahwa Tergugat Rekompensi adalah pembeli yang beritikad buruk, karena telah mengetahui bahwa Subandi adalah pihak penjual yang tidak berdasar secara hukum untuk memiliki tanah SHM No. 306. Hal ini antara lain karena Subandi bukan pemilik sertipikat objek sengketa, **bahkan sama sekali tidak memiliki sertipikat objek sengketa. Selanjutnya Tergugat Rekompensi juga mengetahui dengan jelas bahwa Gatot Maryamo hanyalah seorang penjaga keamanan atas objek sengketa dan bahkan sama sekali tidak memiliki akta hibah dan tidak memiliki sertipikat atas objek sengketa tersebut.** Dengan tidak mempertimbangkan hal-hal yang diketahui tersebut, Tergugat Rekompensi tetap memaksakan diri untuk membeli tanah objek sengketa dari pihak-pihak yang tidak berwenang tersebut. Oleh karena itu maka tergugat rekompensi dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad buruk ; -----

### 4. Penggugat rekompensi adalah pembeli beritikad baik

Bahwa Penggugat Rekompensi telah uraikan dalam bagian kompensasi diatas bahwa Penggugat Rekompensi adalah pembeli sah tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju dari Indra

- Rukmana -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980, Akta Pengikatan Jual Beli No. 26, dan Akta Kuasa No. 27, masing-masing tertanggal tgl. 13 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta ; -----

Indra Rukmana E. Kowara sendiri merupakan pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1 tgl. 25 Juni 1980, yang dibuat oleh Muhammad Adam, Bacaloreat Hukum, selaku Vendumeester Klas II untuk wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bogor, sehingga jelas dan terang bahwa penggugat rekonsensi telah membeli sertipikat tersebut dari pihak yang berhak ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka jelas bahwa dasar kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju oleh Indra Rukmana E. Kowara berdasar dan sesuai dengan ketentuan Pasal 617 KUHPerdara yang pada pokoknya mewajibkan jual-beli benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta otentik **dan termasuk akta otentik yakni risalah lelang yang membuktikan adanya penjualan barang melalui perantara kantor lelang**, sebagaimana dikutip sebagai berikut : -----

*"Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk akta otentik atas ancaman kebatalan. Sebagai akta otentik harus dianggap juga, tiap-tiap petikan dalam bentuk biasa, dari rol atau register kantor lelang guna membuktikan penjualan barang dengan perantara kantor tersebut, yang diselenggarakan menurut peraturan-peraturan yang telah ada atau kemudian akan diadakan"* ; -----

Selain itu Penggugat Rekonsensi merupakan pembeli yang beritikad baik atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, karena membeli dari Indra Rukmana E. Kowara sebagai pemilik sah. Disisi lain, jual-beli tanah tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju antara penggugat rekonsensi dan Indra Rukmana E. Kowara, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 617 KUHPerdara diatas, yakni berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26, dan Akta Kuasa No. 27, masing-masing tertanggal tgl. 13 Maret 2008, yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta. Dengan demikian, maka Penggugat Rekonsensi adalah pembeli yang beritikad baik dan patut untuk mendapat perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980, yang dikutip sebagai berikut : -----

*"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"* ; -----

## 5. Perbuatan Tergugat Rekonsensi mengakibatkan kerugian pada Penggugat Rekonsensi.

### a) Kerugian Materiil.

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi yang menguasai tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju tanpa hak, serta menciptakan dalil-dalil yang tidak beralasan, membawa kerugian kepada Penggugat Rekonsensi, karena Penggugat Rekonsensi tidak dapat menikmati hak-haknya sebagai pembeli atas tanah sertipikat Hak Milik No. 306/

- Sukamaju -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamaju sejak tgl 13 Maret 2008, sehingga Penggugat Rekonpensi terhalang untuk melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah tersebut ;

Padahal Penggugat Rekonpensi berencana untuk menyewakan tanah SHM No.306/ Sukamaju, seluas 11.216 m2 yang telah dibelinya dari Indra Rukmana E Kowara pada Maret 2008 tersebut, kepada beberapa pihak sejak bulan Maret 2008, namun karena ada Tergugat Rekonpensi dan orang-orang dari Tergugat Rekonpensi yang menempati tanah tersebut tanpa hak, para calon penyewa menjadi mundur. Akibatnya Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 250.000.000,- ditambah dengan keuntungan sewa sebesar Rp. 500.000.000,-/tahun, terhitung sejak Maret 2008 sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap dan juga bunga 1/2 % per bulan dari akumulasi uang sewa sejak Maret 2008 sampai dibayar lunas oleh Tergugat Rekonpensi yang dirinci, sebagai berikut : -----

- 1). Biaya marketing, transportasi, gaji karyawan dan biaya lain-lain untuk mencari calon penyewa tanah SHM No. 306 sebesar Rp. 250.000.000,- ; -----
- 2). Keuntungan yang sudah pasti akan diperoleh Penggugat Rekonpensi, namun tidak jadi didapat, karena tidak dapat menyewakan tanah SHM No. 306/Sukamaju sejak Maret 2008, karena Tergugat Rekonpensi menempatkan orang-orangnya di atas tanah Penggugat Rekonpensi secara tanpa hak adalah sebesar Rp. 500.000.000,- per tahunnya sampai dengan putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap, ditambah dengan bunga sebesar 1/2 % per bulannya dari akumulasi jumlah sewa yang seharusnya diterima oleh Penggugat Rekonpensi, terhitung sejak Maret 2008 sampai dengan dibayar lunas oleh Tergugat Rekonpensi ; -----

## b) Kerugian Immateriil.

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi dengan menguasai dan menciptakan permasalahan-permasalahan terkait tanah sertifikat hak milik No. 306/ Sukamaju maka Penggugat Rekonpensi telah kehilangan nama baik, waktu, tenaga dan pikiran yang tak ternilai harganya, tetapi bila dinilai dengan uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- ; -----

## 6. Sita Jaminan.

Bahwa untuk menjamin gugatan ini, perlu diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi, karena dikhawatirkan Tergugat Rekonpensi akan menggelapkan harta kekayaannya untuk menghindari gugatan ini. Sehubungan dengan hal tersebut mohon diletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan tergugat rekonpensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang daftarnya disampaikan kemudian, dengan diajukan permohonan tersendiri, termasuk harta yang akan ditelusuri kemudian ; -----

## 7. Uitvoerbaar bij voorraad.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia didukung oleh bukti-bukti otentik,

Penggugat Rekonsensi mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada

- Verzet .....

verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad) ; -----

## 8. Dwangsom (uang paksa)

Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonsensi tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela meskipun telah ada putusan, maka adalah pantas apabila Tergugat Rekonsensi membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- per hari dihitung sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap pada Penggugat Rekonsensi ; -----

## IV. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon majelis hakim memutuskan sebagai berikut : -----

### A. DALAM KONPENSI.

#### Dalam eksepsi.

1. Menerima eksepsi Tergugat I ; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

#### Dalam pokok perkara.

##### Primer :

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

### A. DALAM REKONPENSI.

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi ; -----
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga ; -----
3. Menyatakan Penggugat Rekonsensi adalah pembeli tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, an. Arief Husni (sekarang an. Indra Rukmana E. Kowara), seluas 11.216 M2, beritikad baik ; -----
4. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah menguasai tanpa hak dan tidak berdasarkan hukum tanah SHM No. 306/Sukamaju, seluas 11.216 m2, dengan batas-batasnya, sebagai berikut :  
-----

Utara : SPBU a/n Dra Henny, Makam dan tanah milik Ibu Ani (dahulu tanah darat) ; -

Timur : Jl. Raya Jakarta Bogor (dahulu Jl. Raya Bogor Jakarta) ; -----

Selatan : SHM No. 05 a/n Arief Husni, dan tanah Acim (dahulu tanah darat) ;  
-----

Barat : Kali kecil (dahulu selokan) ; -----

5. Menyatakan Penggugat Rekonsensi adalah pembeli tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, an. Indra Rukmana E. Kowara), seluas 11.216 M2, beritikad buruk;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

6. Menyatakan surat-surat jual-beli tanah tanggal 18 Juni 1971 ataupun surat-surat lainnya sehubungan dengan tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, an. Arief Husni (sekarang an. Indra Rukmana E. Kowara), seluas 11.216 M2, yang terletak di Kel. Sukamaju Kec. Cilodong Depok Jawa Barat, dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo, batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

7. Menyatakan surat-surat jual-beli tanggal 29 Oktober 1984 ataupun surat - surat lainnya

- sehubungan dengan.....

sehubungan dengan tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, an. Arief Husni (sekarang an. Indra Rukmana E. Kowara), seluas 11.216 M2, yang terletak di Kel. Sukamaju Kec. Cilodong Depok Jawa Barat, antara Gatot Maryamo dengan Subandi, batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum ; -

8. Menyatakan surat-surat jual-beli tanggal 21 Juni 2002 ataupun surat-surat lainnya sehubungan dengan tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, an. Arief Husni (sekarang an. Indra Rukmana E. Kowara), seluas 11.216 M2, yang terletak di Kel. Sukamaju Kec. Cilodong Depok Jawa Barat, antara Subandi dengan Tergugat Rekonpensi, batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

9. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau orang lain yang sedang menguasai objek sengketa agar mengosongkan tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, an. Indra Rukmana E. Kowara (dahulu a/n Arief Husni seluas 11.216 M2, yang terletak di Kel. Sukamaju Kec. Cilodong Depok Jawa Barat, jika perlu dengan bantuan aparat Kepolisian ; -----

10. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebagai berikut : -----

a. Kerugian materiil.

Kerugian materiil sebesar Rp. 250.000.000,- ditambah dengan keuntungan sewa sebesar Rp. 500.000.000,- per tahunnya terhitung sejak Maret 2008 sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap dan bunga 1/2 % per bulan dari akumulasi sewa sejak tahun 2008 sampai dibayar lunas oleh tergugat rekonpensi yang dirinci, sebagai berikut : -----

1). Biaya marketing, transportasi, gaji karyawan dan biaya lain-lain untuk mencari calon penyewa tanah SHM No. 306 sebesar Rp. 250.000.000,- ; -----

2). Keuntungan yang sudah pasti akan diperoleh Penggugat Rekonpensi, namun tidak jadi didapat, karena tidak dapat menyewakan tanah SHM No. 306/ Sukamaju sejak Maret 2008, karena Tergugat Rekonpensi menempatkan orang-orangnya di atas tanah Penggugat Rekonpensi secara tanpa hak adalah sebesar Rp. 500.000.000,- per tahunnya sampai dengan putusan perkara a quo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, ditambah dengan bunga sebesar 1/2 % per bulannya dari akumulasi jumlah sewa yang seharusnya diterima oleh Penggugat Rekonsensi, terhitung sejak Maret 2008 sampai dengan dibayar lunas oleh Tergugat Rekonsensi ; -----

b. Kerugian immaterial.

Penggugat Rekonsensi kehilangan nama baik, waktu dan tenaga yang tak ternilai harganya, tetapi bila dihitung dengan uang sebesar Rp. 10.000.000,000- (sepuluh milyar rupiah) ; -----

• 11. Menghukum.....

11. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari pelanggaran ; -----

12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi ; -----

13. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar biaya perkara ; -----

Subsider :

Ex aequo et bono ; -----

**JAWABAN TURUT TERGUGAT :**

**I. DALAM EKSEPSI.**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat ; -----

**2. Eksepsi Gugatan Penggugat telah kadaluarsa.**

Bahwa Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, Gambar Situasi No.1582/1978 tanggal 17 Maret 1978, luas 2.214 M2, diterbitkan di Bogor tanggal 1 Juli 1965 dan Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, Gambar Situasi No.1114/1976 tanggal 5 Pebruari, luas 11.216 M2, diterbitkan di Bogor tanggal 18 Februari 1976, kemudian tanggal 27 Juni 2011 beralih kepada INDRA RUKMANA E. KOWARA dengan Surat Ukur No.115/Sukamaju/2010 tanggal 29 Juli 2010, dengan demikian obyek perkara, kedua Sertifikat Hak Milik a quo telah terbit melewati 5 Tahun berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ayat (2) yang berbunyi : "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 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 sertifikat tersebut", dengan demikian gugatan Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung gugat dari 5 Tahun dengan kata lain lewat tenggang waktu, karena itu gugatan Penggugat telah kadaluarsa ; -----

## 3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa obyek perkara Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, Gambar Situasi No.1582/1978 tanggal 17 Maret 1978, luas 2.214 M2, diterbitkan di Bogor tanggal 1 Juli 1965 dan Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, Gambar Situasi No.1114/1976 tanggal 5 Februari 1976, luas 11.216 M2, diterbitkan di Bogor tanggal 18 Februari 1976, kemudian tanggal 27 Juni 2011 beralih kepada INDRA RUKMANA E. KOWARA dengan Surat Ukur No.115/Sukamaju/2010 tanggal 29 Juli 2010, karena tanah obyek sengketa jelas-jelas tercatat atas nama ARIEF HUSNI dan INDRA RUKMANA E.

- KOWARA.....

KOWARA dan dalam surat gugatan Penggugat tidak menarik kedua nama tersebut sebagai pihak, ini berdampak kepada konsekuensi yuridis yaitu tidak tepat sasaran obyek pemegang hak, maka gugatan error in personal disebabkan dalam tanah obyek sengketa telah terdaftar dalam kedua Sertifikat Hak milik a quo, dimana obyek dan subyek tanah sengketa tidak bisa dipisahkan, dengan demikian tidak ditariknya kedua pemegang hak Sertifikat Hak Milik a quo, gugatan Penggugat menjadi kurang pihak ; -----

## 4. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dengan Turut Tergugat.

Bahwa gugatan Penggugat adalah masalah kepemilikan tanah yang diakuinya berdasarkan Surat Hibah dan Jual Beli dibawah tangan (vide, surat gugatan Penggugat angka 10 dan 14 halaman 3 serta angka 15 halaman 4), surat-surat kepemilikan Penggugat tersebut tidak tercatat dalam Instansi Turut Tergugat dan tanah yang dipermasalahkan Penggugat telah diterbitkan sertifikat atas nama orang lain, dengan demikian Penggugat tidak layak menarik Turut Tergugat ke dalam perkara a quo karena tidak ada bukti surat yang menunjukkan adanya keterkaitan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat. Posita Penggugat angka 29 halaman 7 dan angka 43 halaman 10-11 yang meminta Turut Tergugat membuat perbuatan hukum ats obyek sengketa ke atas nama Penggugat tidak beralasan hukum, karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat ; -----

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;

-----  
-----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pengugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Turut Tergugat ; -

3. Bahwa tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI dan No.306/Sukamaju atas nama INDRA RUKMANA E. KOWARA yang di klaim sebagai tanah milik Pengugat berdasarkan hibah di bawah tangan tanggal 18 Juni 1971 dan **sertifikat asli tidak dipegang oleh Pengugat**, secara administrasi pendaftaran tanah tidak bisa dijadikan sebagai bukti adanya peralihan hak ke atas nama Pengugat (vide, Pasal 19 dan 22, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. Pasal 37 ayat (1), Pasal 39 ayat (1) huruf "a" Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dengan demikian tanah obyek sengketa yang telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju dan No.306/Sukamaju untuk peralihan haknya mutlak diperlukan akta pemindahan hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai akta otentik ;

-----

4. Bahwa akta hibah di bawah tangan sebagai dasar kepemilikan Pengugat dalam hukum perjanjian tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdata, yang menyatakan untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat : 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ; 2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ; 3. suatu hal tertentu ; 4. sesuatu sebab yang halal, dari keempat

- syarat tersebut.....

syarat tersebut syarat keempat suatu sebab yang halal tidak terpenuhi yang menyangkut obyek tanah sengketa karena fakta menunjukan Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju itu dijadikan obyek jaminan atau sebagai agunan di Bank Bumi Daya Jakarta Kota untuk hutang atas nama PT. Rama Harapan, hal ini akan dibuktikan oleh Turut Tergugat dalam acara persidangan selanjutnya, dengan demikian akta hibah yang dimiliki Pengugat batal demi hukum karena obyek hibah, yaitu tanah Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju ternyata menjadi obyek jaminan hutang / agunan di Bank Bumi Daya Jakarta Kota ; -----

5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, Gambar Situasi No.1582/1978 tanggal 17 Maret 1978, luas 2.214 M2, diterbitkan di Bogor tanggal 1 Juli 1965

dan Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, Gamber Situasi No.1114/1976 tanggal 5 Februari 1976, luas 11.216 M2, diterbitkan di Bogor tanggal 18 Februari 1976, kemudian tanggal 27 Juni 2011 beralih kepada INDRA RUKMANA E. KOWARA dengan Surat Ukur No.115/Sukamaju/2010 tanggal 29 Juli 2010, berdasarkan risalah lelang No.1 tanggal 25 Juni 1980 yang dibuat oleh MUHAMMAD ADAM, BcHk,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id undang-undang yang berlaku yaitu, untuk Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju diatur dalam Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. Pasal 24, ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju diatur dalam Pasal 24, ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. Pasal 41, ayat (1), (2), (3) dan (4) huruf "a" Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian pemegang hak kedua Sertifikat hak Milik a quo yang menjadi obyek sengketa menjadi suatu hal yang wajib atau keharusan untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena fakta hukum yang ada di Institusi Turut Tergugat menjadi hal yang mendasar untuk memverifikasi perubahan data fisik maupun yuridis apabila Penggugat meminta Instansi Turut Tergugat melaksanakan klaim kepemilikan tanah obyek sengketa, dengan tidak ditariknya kedua pemegang hak kedua Sertifikat Hak Milik a quo, maka gugatan tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna ;

6. Bahwa dalam posita Penggugat sebagai fundamental petendi tidak berkesesuaian dengan petitum yang diminta Penggugat dalam surat gugatan, karena intisari gugatan Penggugat adalah kepemilikan tanah berdasarkan pengakuan penguasaan fisik dan surat perolehan tanah di bawah tangan yaitu berupa akta hibah tanggal 18 Juni 1971 itu tidak ada korelasinya dengan petitum Penggugat angka 10 yang meminta Turut Tergugat memproses balik nama ke atas nama Penggugat karena secara yuridis tidak ada perbuatan hukum menyatakan obyek sengketa milik Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 14 Maret 2012, dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Duplik tanggal 28 Maret 2012 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan replik

• Dipersidangan.....

dipersidangan, replik dan duplik mana selengkapanya termuat dalam berita acara pemeriksaan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda bukti P-1 s/d P-40, dengan perincian sebagai berikut : -----

1. Bukti P - 1	: Foto Copy Surat Permohonan Bantuan Tenaga Keamanan PT. DWIKORA kepada Komandan Den Kes Kopurlinud, 8 Nopember 1966 ; -----
2. Bukti P - 2	: Foto Copy Daftar Nama2 Karyawan PT. RAINBOW, posisi tahun 1969 ; -----
3. Bukti P - 3	: Foto Copy Laporan Bagian Keamanan pada PT. RAINBOW (Gt. Maryamo) ditujukan kepada bapak ARIF HUSNI, tanggal 18 Januari 1974 ; -----
4. Bukti P - 4	: Foto Copy Akta Kematian No.837/JP/1974 atas nama ARIEF HUSNI, wafat 22 Oktober 1974 ; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

5. Bukti P - 5	: Foto Copy Surat Pemberian Hibah Sebidang Tanah Darat dari bapak ARIEF HUSNI kepada bapak GATOT MARYAMO, tertanggal 18 Juni 1971 ; -----
6. Bukti P - 6	: Foto Copy Memo dari Direktur Umum Pabrik Goni PT. GUNADJAJA INDAH (Drs. Misran H) ditujukan kepada bapak GT. MARYAMO, tanggal 3 Juni 1975 ; -----
7. Bukti P - 7	: Foto Copy Surat Keputusan Nomor 131/SK/VI/79 tentang Pengangkatan Dalam Jabatan atas nama MARYAMO, dikeluarkan oleh Direksi Pabrik Goni PT. GUNADJAJA INDAH, tanggal 9 Juni 1979 ; -----
8. Bukti P - 8	: Foto Copy Memo dari Direksi Pabrik Goni PT. GUNADJAJA INDAH kepada GT. MARYAMO yang diinstruksikan agar dapat diperkenankan (diizinkan) bapak SOETIKNO WIDJOJO untuk memakai/menggunakan tempat, tertanggal 11 September 1979 ; -----
9. Bukti P - 9	: Foto Copy Surat dari SOETIKNO WIDJOJO dengan memakai kop surat PT. MAKMUR JAYA UTAMA) ditujukan kepada Keluarga Almarhum MARYAMO untuk mengosongkan rumah, yang mengakui sebagai Pemilik, tertanggal 23 Maret 2000 ; -----
10. Bukti P - 10	: Foto Copy Surat Keterangan dari Kepala Desa Sukamaju Nomor 530./096/VI/93 tertanggal 7 Juni 1983 yang menerangkan bahwa PT. RAINBOW telah bubar dan ditutup sejak awal tahun 1970 ; -----
11. Bukti P - 11	: Foto Copy Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah Darat (sebelum di Akta) dari GT. MARYAMO kepada SUBANDI, pada tanggal 29 Oktober 1984 ; ----
12. Bukti P - 12	: Foto Copy Bukti Tanda Jadi Jual Beli Sebidang Tanah Darat, Pembayaran Pertama tanggal 29 Oktober 1984, sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dari SUBANDI kepada GATOT MARYAMO ; ----- <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>13. Bukti P - 13.....</u></li></ul>
13. Bukti P - 13	: Foto Copy Bukti Pembayaran Kedua, tanggal 10 Desember 1984, sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dari SUBANDI kepada GT. MARYAMO ; --

14. Bukti P - 14 : Foto Copy Bukti Pelunasan Pembayaran, tanggal 5 Februari 1990, sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) dari SUBANDI kepada GATOT MARYAMO ; -----
15. Bukti P - 15 : Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, dengan luas tanah 2.213 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tiga belas meter persegi) ; -----
16. Bukti P - 16 : Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, dengan luas tanah 11.216 m<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus enam belas meter persegi) ; -----
17. Bukti P - 17 : Foto Copy Photocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SUBANDI yang dikeluarkan oleh Provinsi DKI Jakarta, masih berlaku ; -----
18. Bukti P - 18 : Foto Copy Surat Perjanjian Jual Beli atas bidang tanah Hak Milik Sertifikat No.5/ Sukamaju dan No.306/Sukamaju dari Penjual SUBANDI kepada Pembeli AGUS SUBAGYO (PENGUGAT) pada tang-gal 21 Juni 2002 ; -----
19. Bukti P - 19 : Foto Copy Kuitansi Pelunasan Pembayaran dari AGUS SUBAGYO kepada SUBANDI pada tanggal 18 Juli 2002 ; -----
20. Bukti P - 20 : Foto Copy Surat Kematian No.474.3/26/I/2000 tanggal 17 Januari 2000 atas nama GATOT MARYAMO ; -----
21. Bukti P - 21 : Foto Copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga GATOT MARYAMO yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Nomor 272/18/1980 ; -----
22. Bukti P - 22 : Foto Copy Surat dari HARTONO KS yang menguasai kepada SUWANDI hanya berdasarkan selemba Bukti Gambar Denah Tanah untuk memerintahkan kepada Keluarga Almarhum Gatot untuk mengosongkan atau meninggalkan rumah yang dihuninya sejak tahun 1966 ; -----
23. Bukti P - 23 : Foto Copy Kutipan Risalah Lelang dari Kantor Notaris MUHAMMAD ADAM yang diterima dari SUWANDI ; -----
24. Bukti P - 24 : Foto Copy Surat yang katanya dari LILY HUSNI (tinggal di Batam) yang tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bukti pendukung lainnya seperti yang dinyatakan dalam suratnya tersebut, yang ditujukan kepada OSCAR TANU WAHYU (IYANG) ;

25. Bukti P - 25 : Foto Copy Surat Tugas/Kuasa dari Dr. Koentjahja Widjaja kepada Sdr. Iwan Permadi untuk membebaskan atau mengosongkan tanah milik SHM No.306/Sukamaju, tertanggal 15 Oktober 2010 ; -----
- 26. Bukti P – 26.....
26. Bukti P - 26 : Foto Copy Surat Keterangan Kehilangan No.Pol. : SKK/283/XI/2008/Restro Depok (pertama) yang dikeluarkan oleh Polres Depok, tanggal 12 Nopember 2008 ; -----
27. Bukti P - 27 : Foto Copy Surat Kuasa dari KOENTJAHJA WIDJAJA kepada SUHADJI tertanggal 23 Juni 2008 untuk mengurus penerbitan sertifikat pengganti SHM No.306/Sukamaju di Badan Pertanahan Nasio-nal Kotif Depok (yang sebenarnya sudah menjadi Kota Depok) dikarenakan yang aslinya hilang ; -----
28. Bukti P - 28 : Foto Copy Surat Keterangan Kehilangan No.Pol. : SKK/314/X/2009/Restro Depok (kedua) yang dikeluarkan oleh Polres Depok, tanggal 21 Oktober 2009 ; -----
29. Bukti P - 29 : Foto Copy Tanda Terima dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok, No. Berkas Permohonan : 43/I/2010 tanggal 05/08/2010 ; -----
30. Bukti P - 30 : Foto Copy Sertipikat Kedua Hak Milik No.306/Sukamaju, Penerbitan Sertifikat Kedua (hilang), tertulis tanggal 30 Juli 2009 ; -----
31. Bukti P - 31 : Foto Copy Berita Acara No.197/BA/VII/SPP/KD/2010 tertanggal 29 Juli 2010, dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Depok ; -----
32. Bukti P - 32 : Foto Copy Surat Pernyataan Dibawah Sumpah diucapkan dihadapan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Dr. KOENTJAHJA WIDJAJA, pada tanggal 25 Nopember 2009 ; -----
33. Bukti P - 33 : Foto Copy Berita Acara pengumuman dan Penerbitan Sertipikat Pengganti Nomor : 61/BA-Peng/VII/2010, tertanggal 30 Juli 2010 ; -----
34. Bukti P - 34 : Foto Copy Data Pengumuman pada Surat Kabar Rakyat Merdeka, edisi Kamis, 3 Desember 2009, Halaman 11, atas nama ARIEF HUSNI ; -----
35. Bukti P - 35 : Foto Copy Kuitansi dari INDRA RUKMANA E. KOWARA, pembayaran atas pembelian sebidang tanah seluas 1.216 m<sup>2</sup>, SHM No.306/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI kepada KOENTJAHJA WIDJAJA tertanggal 08 Maret 2008 sebesar Rp.500.000.000,- ; -----
36. Bukti P - 36 : Foto Copy Akta Pengikatan untuk Jual Beli, Nomor 26 tanggal 13 Maret 2008, dibuat dihadapan Notaris Drs. WIJANTO SUWONGSO, SH di Jakarta ; -----
37. Bukti P - 37 : Foto Copy Akta Kuasa, Nomor 27 tanggal 13 Maret 2008, dibuat diha-dapan Notaris Drs. WIJANTO SUWONGSO, SH di Jakarta ; -----
38. Bukti P - 38 : Foto Copy Kutipan Risalah Lelang, tanggal 25 Juni 1980, Nomor 1, yang dibuat oleh Notaris MUHAMMAD ADAM di Bogor ; -----
39. Bukti P - 39 : Foto Copy Surat Permohonan Pemblokiran SHM No. 306 / Sukamaju,
- Dimohonkan.....
- dimohonkan dengan Surat Nomor : 077/HD&R/I/2012 tertanggal 25 Januari 2012 yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Depok ; -----
40. Bukti P - 40 : Foto Copy Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan 8553/2012 tanggal 1 Februari 2012 dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Depok ; -----

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan, sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti yang

#### 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

semputusanin Mahkamah Agung.go.id-15, P-16, P-17, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan ; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti diatas, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang setelah disumpah sesuai dengan agamanya, masing-masing menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

## 1. TEDDY RENGGITA SUHATSYAH.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, akan tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan ARIEF HUSNI, juga saksi kenal dengan GATOT MARYAMO ;
- Saksi tidak mengetahui hubungan ARIEF HUSNI dengan GATOT MARYAMO, saksi dengan GATOT MARYAMO satu angkatan ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan GATOT MARYAMO selama 2 (dua) kali, yang pertama pada waktu penyerahan hibah tahun 1971, dari ARIEF HUSNI ke GATOT MARYAMO, tanah yang terletak di Kp. Sidomukti, Kel. Sukamaju, Kec. Sukmajaya, Kota Depok;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana ARIEF HUSNI mendapatkan tanah tersebut, saksi tidak mengetahui mengapa tanah tersebut dihibahkan kepada GATOT MARYAMO ;
  - Bahwa pada tahun 1971, saksi diminta GATOT MARYAMO untuk menjadi saksi hibah dari ARIEF HUSNI kepada GATOT MARYAMO, akta hibah berupa kertas yang ditulis oleh ARIEF HUSNI, isinya saksi tidak mengetahui karena saksi tidak membacanya, sudah tanda tangan terus pergi ;
  - Bahwa selain saksi yang menjadi saksi hibah tersebut ada juga beberapa orang lagi dari pihak ARIEF HUSNI yang bernama MAIYUNAS dan IDRUS ;
  - Bahwa pada tahun 1984 tanah hibah tersebut dijual kepada SUBNADI dan saksi mengetahuinya, diatas tanah tersebut berdiri bangunan rumah, gudang, lapangan bola, kandang kuda dan kolam renang ;
  - Bahwa saksi tidak mempunyai kapasitas untuk menanyakan apa dasarnya tanah tersebut dari ARIEF HUSNI dihibahkan kepada GATOT MARYAMO, lagi pula GATOT MARYAMO adalah senior saksi, saksi mau saja dijadikan sebagai saksi dalam serah terima hibah tersebut ;
  - Bahwa.....
- Bahwa GATOT MARYAMO menjual keseluruhan tanah tersebut kepada SUBANDI, namun GATOT MARYAMO dan keluarganya masih tinggal dilokasi tanah tersebut dan saksi tidak mengetahui alasannya ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung goid GATOT MARYAMO menjual keseluruhan tanah tersebut kepada

SUBANDI, saksi tidak pernah main lagi ketempat tersebut karena saksi punya kesibukan sendiri ;

- Bahwa saksi dijadikan sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut dan setelah saksi menandatangani surat jual beli tanah tersebut, saksi terus pergi dan saksi menerima uang yang ada dalam amplop sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) dari GATOTO MARYAMO ;
- Bahwa saksi kenal dengan GATOT MARYAMO 1 (satu) angkatan, saksi diundang untuk menyaksikan dan menanda tangani surat hibah dan penyerahan 6 (enam) sertifikat yang dilaksanakan di rumah ARIEF HUSNI di Jalan Batu Tulis Jakarta, luas tanah tersebut kurang lebih 1 (satu) hektar, dengan batas-batas sebelah Utara SPBU dan sebelah selatan Dealer sepeda motor ;
- Bahwa selain saksi yang menyaksikan penyerahan hibah tersebut ada 2 (dua) orang lagi yaitu MAIYUNAS dan IDRUS ;
- Bahwa pada tahun 2000 GATOT MARYAMO telah meninggal dunia, GATOT MARYAMO mempunyai 4 (empat) orang anak masing bernama WIWIN, WENDI, WIRA dan RETMITA semuanya saksi kenal ;
- Bahwa pada tahun 1984, saksi diundang kembali oleh GATOT MARYAMO untuk menjadi saksi jual beli tanah tersebut, dari GATOT MARYAMO kepada SUBANDI, namun saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut, dan tanah tersebut masih tetap dikuasai oleh GATOT MARYAMO ;
- Bahwa pada waktu ARIEF HUSNI menghibahkan kepada GATOT MARYAMO, saksi tandatangan diatas kertas yang sudah ada tulisannya, setelah tanda tangan saksi terus pergi saksi sempat melihat ada 6 (enam) Sertifikat, saksi tidak mengetahui isi sertifikat tersebut ;
- Bahwa saksi 2 (dua) kali bertemu dengan GATOT MARYAMO yang pertama pada tahun 1971 dan yang kedua ketemu lagi tahun 1984, dan dari tahun 1971 sampai dengan 1984 saksi tidak pernah ada kontak / tidak perberhubungan ;
- Bahwa pada tahun 1984 saksi disuruh datang ke rumah GATOT MARYAMO untuk menjadi saksi jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa pada waktu jual beli tanah tersebut tidak ada Notaris, dan pada waktu itu saksi tidak melihat ada surat-surat sertifikat, yang hadir pada waktu itu saksi, MAIYUNAS, GATOT MARYAMO dan keluarganya anak dan istrinya ;
- Bahwa yang tanda tangan surat jual beli tanah tersebut adalah saksi, GATOT MARYAMO, MAIYUNAS namun istrinya GATOT MARYAMO tidak ikut menanda tangani surat jual beli tersebut ;
- Bahwa pada waktu ARIEF HUSNI menghibahkan tanah tersebut kepada GATOT MARYAMO, kondisi kesehatan ARIEF HUSNI dalam keadaan baik (sehat) ;

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

- Tanah yang dihibahkan ARIEF HUSNI kepada GATOT MARYAMO tanah yang terletak di Jalan Raya Bogor ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut, sebelah Utara dari SPBU samai dengan ke Selatan Daeler sepeda motor ;

## 2. WIRARETWANTO.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi adalah anak dari GATOT MARYAMO, bahwa GATOT MARYAMO telah meninggal dunia pada tahun 2000 dikarenakan sakit ;
- Bahwa saksi dari tahun 1975 sampai sekarang masih tinggal di atas tanah tersebut, tanah tersebut dari ARIEF HUSNI dihibahkan kepada GATOT MARYAMO, saksi dilahirkan pada tahun 1969 ;
- Bahwa sekarang tanah tanah tersebut kepunyaan AGUS SUGAYO, saksi tinggal di atas tanah tersebut atas seijin yang punya yaitu AGUS SUBAGYO ;
- Bahwa di atas tanah tersebut selain rumah ada juga Pabrik, usaha air mineral, pabrik tersebut kepunyaan AGUS SUBYO ;
- Bahwa AGUS SUBAGYO mendapatkan tanah tersebut dari SUBANDI, saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut, dijual SUBANDI kepada AGUS SUBAYO;
- Bahwa peralihan kepemilikan dari SUBANDI kepada AGUS SUBAGYO pada tahun 2002, lakukan di rumah AGUS SUBAGYO di Depok ;
  - Bahwa saksi dulu sampai dengan sekarang masih tinggal di tanah tersebut bersama dengan keluarga dan Ibu kandung saksi ;
  - Bahwa AGUS SUBAGYO suka datang menengok ke lokasi tanah tersebut, namun pernah ada orang yang datang ke lokasi tanah tersebut dengan mengaku tanah tersebut adalah miliknya ;
  - Bahwa saksi tinggal di tanah tersebut dari sejak tahun 1975, tanah tersebut punya ARIEF HUSNI dan sekarang tanah tersebut punya AGUS SUBAGYO ;
  - Bahwa pada tahun 2002, saksi dipanggil SUBANDI untuk dijadikan sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut, dari SUBANDI kepada AGUS SUBAGYO, bahwa SUBANDI sebagai penjual dan AGUS SUBAGYO sebagai pembeli ;
  - Bahwa saksi lebih dulu kenal dengan SUBANDI baru kemudian kenal dengan SUBAGYO, bahwa SUBANDI memiliki tanah tersebut dari orang tua saksi ;
  - Bahwa saksi ikut menanda-tangani akta jual beli tanah tersebut, namun saksi tidak mengetahui isinya dari akta jual beli tanah tersebut, bahwa pada waktu

### 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

akta saja ;

- Bahwa saksi tinggal di tanah tersebut seijin yang punya tanah tersebut yaitu AGUS SUBAGYO, saksi tidak mengetahui AGUS SUBAGYO mengeluarkan surat ijin atau tidak itu urusan orang tua saksi ;
- Bahwa diatas.....
- Bahwa diatas tanah tersebut selain rumah ada juga Pabrik yang masih aktif / masih ada kegiatan ;
- Bahwa sejak tanah tersebut dibeli oleh AGUS SUBAGYO tahun 2002, AGUS SUBAGYO lebih dari 2 (dua) kali menengok tanah tersebut dan sebelumnya pernah ada orang yang datang ke rumah saksi mengakui tanah tersebut adalah miliknya, namun saksi tidak menganggapnya setahu saksi tanah tersebut milik AGUS SUBAGYO ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama INDRA RUKMANA, namun pernah ada orang yang datang ke rumah saksi namanya HENDRAWAN dan SUWADI mengaku sebagai pemilik tanah tersebut, namun sampai sekarang tidak pernah datang lagi ;
- Bahwa luas tanah tersebut seluruhnya mendekati 14.000 M2 (empat belas meter persegi), namun saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut, saksi juga tidak mengetahui tanah tersebut bayar pajak atau tidak ;
- Bahwa yang tinggal di lokasi tanah tersebut hanya keluarga saksi, selain keluarga saksi tidak ada orang lain yang tinggal di tanah tersebut, karyawan pabrik pun juga tidak ada, saksi dan keluarga saksi tinggal di tanah tersebut sekaligus mengamankan / menjaga pabrik ;
- Bahwa pernah ada petugas dari BPN melakukan pengukuran tanah di lokasi tanah tersebut, namun petugas tersebut tidak ijin kepada saksi dan saksi pun tidak menanyakannya, saksi hanya melihat dari kejauhan yang melakukan pengukuran tersebut petugas memakai seragam ;
- Bahwa pada waktu ada petugas datang melakukan pengukuran, tanah tersebut belum beralih kepada AGUS SUBAGYO, hal tersebut pernah disampaikan kepada AGUS SUBAGYO namun AGUS SUBAGYO menganggapnya sebagai angin lalu ;
- Bahwa dari pihak Bank tidak pernah ada yang datang ke lokasi tanah tersebut dan diatas lokasi tanah tersebut tidak ada orang yang memasang papan pengumuman ;

### 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

putusan mahkamah agung 1995 id tanah tersebut sudah ada pabrik, pabrik tersebut milik

ARIEF HUSNI saksi mengetahui diberitahu oleh ayah saksi, kemudian pabrik tersebut bangkrut lalu pabrik tersebut diteruskan oleh AGUS SUBAGYO tahun 2002, dan sampai sekarang pabrik tersebut masih ada aktifitas ;

- Bahwa sebelumnya dari tahun 1975 sampai dengan tahun 2002 pabrik tersebut kosong, sampai sekarang saksi masih disuruh AGUS SUBAGYO tinggal di lokasi tanah/dirumah tersebut bersama dengan keluarga besar yang beranggotakan sebanyak 6 (enam) orang, dan tanah tersebut terletak di Jalan Raya Bogor ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat hibah dari ARIEF HUSNI kepada Ayah saksi, surat hibah tersebut sama Ayah saksi ;
- Bahwa saksi bersama dengan keluarga besar saksi tinggal di lokasi tanah tersebut, menjaga tanah tersebut, kata Ayah saksi ;
- Bahwa saksi.....
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dijual oleh SUBANDI kepada AGUS SUBAGYO, setelah tanah tersebut dijual oleh SUBANDI kepada AGUS SUBAGYO, saksi masih tinggal di atas tanah tersebut dengan seijin AGUS SUBAGYO ;
- Bahwa selama saksi tinggal di atas tanah tersebut, sudah ada 2 (dua) orang yang datang yang mengakui tanah tersebut sebagai pemiliknya, namun saksi tidak menganggapnya ;
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar 14.000 M2 (empat belas meter persegi) dan saksi mengetahui batas-batasnya ;
- Bahwa tanah tersebut menurut saksi milik AGUS SUBAGYO, namun saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut ;
- Bahwa GATOT MARYAMO mempunyai 4 (empat) orang anak, saksi tidak mengetahui GATOT MARYAMO menjual tanah tersebut kepada SUBANDI ;
- Bahwa tanah tersebut, dari GATOT MARYAMO beralih kepada SUBANDI tahun 1984, yang mengetahui peralihan Ibu saksi ;
- Saksi tinggal di lokasi tanah tersebut bersama keluarga dari tahun 1975 sampai dengan sekarang namun saksi tidak mengetahui surat-surat tanah tersebut ;
- Bahwa ARIEF HUSNI sekarang sudah meninggal dunia ;
- Bahwa pabrik yang ada di lokasi tanah tersebut sudah lama bangkrut dan operasi kembali setelah tanah tersebut dijual kepada AGUS SUBAGYO ;

### 3. SULAEMAN.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa pernah ada ikatan pekerjaan dengan AGUS SUBAGYO, sewaktu saksi bekerja pada PT. Bintang Tiga Kali Bata Jakarta, sebagai supir AGUS SUGYO ;
- Bahwa saksi pernah disuruh menandatangani Surat perjanjian sebagai saksi dalam jual beli tanah yang terletak di Jalan Raya Bogor, antara SUBANDI dengan AGUS SUBAGYO ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada waktu saksi menandatangani Surat perjanjian jual beli tanah tersebut di rumahnya AGUS SUBAGYO dan disana selain saksi ada SUBANDI, AGUS SUBAGYO dan WIRA ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga jual tanah tersebut, dari SUBANDI kepada AGUS SUBAGYO, pada waktu itu tidak ada penyerahan sertifikat dan setelah saksi menandatangani surat perjanjian jual beli tersebut, saksi terus pergi ;
- Bahwa saksi kenal SUBANDI pada waktu itu saja dan sebelumnya tidak pernah kenal, saksi pernah datang ke lokasi tanah tersebut bersama AGUS SUBAGYO sebanyak 1 (satu) kali, di tanah tersebut ada SPBU dan Dealer sepeda motor ;
- Bahwa pekerjaan saksi sekarang Wiraswasta, dari sejak tahun 2003, saksi sudah tidak bekerja lagi dengan AGUS SUBAGYO ;
- Bahwa pada waktu saksi menandatangani surat perjanjian jual beli tanah tersebut tahun 2002, saksi masih sebagai sopir PT Bintang Tiga bukan sebagai sopir pribadi AGUS SUBAGYO ;
- Bahwa saksi mengantar AGUS SUBAGYO ke lokasi tanah tersebut, pada hari yang berbeda bukan pada hari menandatangani itu ;
- Bahwa saksi.....
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut, dijual SUBANDI kepada AGUS SUBAGYO ;
- Bahwa pada waktu saksi disuruh untuk menandatangani surat perjanjian jual beli tanah tersebut, tidak ada surat-surat lain, pada waktu itu hanya surat segel yang saksi tanda tangani ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda bukti TI-1 s/d TI-10, dengan perincian sebagai berikut :

1. Bukti TI-1	: Foto Copy Kutipan Risalah Lelang No. 1 tertanggal 25 Juni 1980, yang dibuat oleh Muhammad Adam Bcaloreat Hukum, Notaris di Bogor, selaku Vendumeester Kelas II untuk Wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bogor ; -----
2. Bukti TI-2	: Foto Copy Sertipikat Hak Milik No. 306 a.n. Indra Rukmana E. Kowara, atas sebidang tanah seluas 11.216 M2, yang terletak di Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat ; -----
3. Bukti TI-3a	: Foto Copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 13 Maret 2008, atas sebidang tanah Hak Milik No. 306/Sukamaju antara Indra Rukmana E. Kowara dengan Dokter Koentjahya Widjaja, yang dibuat oleh Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta ; -----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4.Bukti TI-3b	Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008, tanggal 13 Maret 2008, atas sebidang tanah Hak Milik No. 306/Sukamaju antara Indra Rukmana E. Kowara dengan Dokter Koentjahya Widjaja, yang dibuat oleh Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta. ;
5.Bukti TI-4a	Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008, tanggal 2 Januari 2008, dengan No. SPPT : 32.78.003.003.039-0256.0, untuk luas Bumi dan Bangunan 11.216 m <sup>2</sup> dan 300 m <sup>2</sup> atas nama Sutikno Widjaja. ;
6.Bukti TI-4b	Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tertanggal 2 September 2009, No. SPPT : 32.78.003.003.039-0256.0, atas nama Sutikno Widjaja, sebesar Rp. 20. 055.752;
7.Bukti TI-5a	Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009, tanggal 5 Januari 2009, dengan No. SPPT : 32.78.003.003.039-0256.0, untuk luas Bumi dan Bangunan 11.216 m <sup>2</sup> dan 300 m <sup>2</sup> atas nama Sutikno Widjaja ;
8.Bukti TI-5b	Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tertanggal 2 September 2009, No. SPPT : 32.78.003.003.039-0256.0, atas nama Sutikno Widjaja, sebesar Rp. 18.596.501 ;
9.Bukti TI-6a	Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010, tanggal 4 Januari 2010, dengan No. SPPT : 32. 78. 003. 003. 039- <ul style="list-style-type: none"> <li>0256.0.....</li> </ul> 0256.0, untuk luas Bumi dan Bangunan 11.216 m <sup>2</sup> dan 300 m <sup>2</sup> atas nama Sutikno Widjaja ;
10.Bukti TI-6b	Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), 20 Juli 2010, No. SPPT : 32.78.003.003.039-0256.0, atas nama Sutikno Widjaja, sebesar Rp. 20.789.112,- ;

11.Bukti  
TI-7a : Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011, tertanggal 3 Januari 2011 dengan No. SPPT : 32.78.003.003.039-0256.0, untuk luas bumi dan bangunan 11.216 m<sup>2</sup> dan 300 m<sup>2</sup> atas nama Sutikno Widjaja;

12.Bukti  
TI-7b : Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), 17 Juni 2011, No. SPPT : 32.78.003.003.039-0256.0, atas nama Sutikno Widjaja, sebesar Rp. 25.970.904 ;

13.Bukti  
TI-8a : Foto Copy Kwitansi tertanggal 24 Maret 2000, dari Sutikno Wijaya kepada Ibu S.Saimih untuk pembayaran uang santunan berikut biaya pengosongan rumah di Sidamukti, sebesar Rp. 2.000.000 ;

14.Bukti  
TI-8b : Foto Copy Surat tanggal 6 Mei 2011 dari tergugat I kepada Ibu Sri Saini (Isteri dari Alm. Gatot Maryatmo), perihal Peringatan I ;

15.Bukti  
TI-9a : Foto Copy Surat dari KPKNL Jakarta I kepada Pimpinan PT. Bank Mandiri (persero) RCR Jakarta Kota, No. S-780/WKN.07/KNL.01/2009, tertanggal 23 Juni 2009, perihal serah terima dokumen asli barang jaminan hutang atas nama penanggung hutang PT. RAMA HARAPAN ;

16.Bukti  
TI-9b : Foto Copy Surat dari KPKNL Jakarta I kepada Suhadji, No. S-797/WKN.07/KNL.01/2009, tertanggal 26 Juni 2009, perihal : konfirmasi tentang dokumen asli barang jaminan hutang atas nama penanggung hutang PT. Rama Harapan ;

17.Bukti  
TI-9c : Foto Copy Surat dari PT. Bank Mandiri (persero) RCR Jakarta Kota kepada KPKNL Jakarta I, No. RCR.JKO/014/2009, tertanggal 13 Juli 2009, perihal : Barang jaminan hutang atas nama penanggung hutang PT. RAMA HARAPAN ;

18.Bukti  
TI-10 : Foto Copy Kwitansi tanggal 24 Maret 2000 dari pihak pembeli telang kepada Sri Saimih (istri Alm. Gatot Maryatmo) untuk pembayaran honor bulanan yang terakhir (bulan Januari 2000), sebesar Rp.110.000,- ;

### 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 Mahkamah Agung yang di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan, sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna ; -----

- Menimbang, bahwa.....

Menimbang, bahwa meskipun telah diberikan kesempatan oleh majelis hakim untuk mengajukan saksi-saksi akan tetapi dipersidangan Tergugat I menyatakan tidak akan menggunakan haknya untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan ; -----

Menimbang, bahwa sementara itu untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda bukti TT-1 s/d TT-9, dengan perincian sebagai berikut : -

### 1. Bukti TT - 1

1. Bukti TT - 1	:	Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No. 5/Sukamaju, atas nama ARIEF HUSNI ; ----- ----
2. Bukti TT - 2	:	Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No. 6/Sukamaju, atas nama ARIEF HUSNI ; ----- ----
3. Bukti TT - 3	:	Foto Buku Tanah Hak Milik No. 7/Sukamaju, atas nama ARIEF HUSNI. ; -----
4. Bukti TT - 4	:	Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No. 8/Sukamaju, atas nama ARIEF HUSNI. ; ----- ----
5. Bukti TT - 5	:	Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No. 9/Sukamaju, atas nama ARIEF HUSNI ; ----- ----
6. Bukti TT - 6	:	Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No. 10/Sukamaju, atas nama ARIEF HUSNI; ----- ----
7. Bukti TT - 7	:	Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No. 306/Sukamaju, atas nama INDRA RUKMANA. E. KOWARA ; ----- -----
8. Bukti TT - 8	:	Foto Copy Warkah Balik Nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id		Hak Milik No. 306/Sukamaju, atas nama INDRA RUKMANA. E. KOWARA ; ----- -----
9. Bukti TT - 9	:	Foto Copy Warkah Hak Milik Hak Milik No.306/Sukamaju, atas nama PT. GUNA DJAYA INDAH JAKARTA KOTA ; ----- -----

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan, sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna ; -----

Menimbang, bahwa meskipun telah diberikan kesempatan oleh majelis hakim untuk mengajukan saksi-saksi akan tetapi dipersidangan Turut Tergugat menyatakan tidak akan menggunakan haknya untuk mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;  
-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dipersidangan masing-masing tertanggal 07 Juni 2012 ; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan sebagaimana tercantum di dalam berita acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

- TENTANG.....

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

### DALAM KONPENSI :

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat dalam jawabannya yang masing-masing diajukan secara tertulis dipersidangan tertanggal 01 Februari 2012 dan tertanggal 08 Mei 2012 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Gugatan Penggugat kurang pihak kerana masih ada pihak-pihak yang seharusnya diikutsertakan dalam perkara ini sebagai Tergugat akan tetapi tidak diikutkan oleh Penggugat ;  
-----
2. Pihak yang digugat keliru karena seharusnya Penggugat tidak menggugat Penggugat mengingat dalam gugatannya Penggugat mendalilkan memperoleh tanah dari Subandi,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 61/Gatot Maryamo dan Gatot Maryamo memperoleh tanah karena hibah dari Arief Husni maka seharusnya Penggugat menggugat ahli waris almarhum Arief Husni, Gatot Maryamo dan Subandi ;

3. Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan sebagai pemilik objek sengketa karena dasar perolehan tanah objek sengketa oleh Penggugat tidak sesuai dengan peralihan hak benda tidak bergerak yang diatur dalam hukum perdata dan hukum pertanahan ;
4. Gugatan Penggugat kabur, keliru dan tidak jelas karena tidak jelasnya dasar hukum kepemilikan Penggugat atas objek sengketa, petitum tidak dirinci, Penggugat mencampuradukan permasalahan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yang berbeda dan membebaskan permasalahan kepada Tergugat I dan dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kontradiktif ;
5. Gugatan Penggugat telah kadaluarsa karena SHM No. 5/Sukamaju an. Arief Husni tanggal 1 Juli 1965 dan SHM No. 306/Sukamaju an. Arief Husni tanggal 18 Februari 1976 yang beralih kepada Indra Rukmana E. Kowara telah terbit melawati waktu 5 Tahun, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas, dengan memperhatikan tanggapan Penggugat atas eksepsi-eksepsi dimaksud sebagaimana terurai dalam Repliknya tertanggal 14 Maret 2012, majelis hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama, mengenai penempatan pihak-pihak yang akan digugat, dua Putusan Mahkamah Agung RI yaitu dalam Putusan MA No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan MA No. 995 K/ Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, telah ditetapkan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yakni pertama, harus ada perselisihan hukum diantara keduanya, kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain, dan hal tersebut diatas diperkuat dalam Putusan Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 3 05 K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1971 yang menyatakan bahwa “ *inisiatif untuk mengajukan*

- tuntutan hukum.....

*tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (nemo iudex sine actoris) ;*

Menimbang, bahwa dengan berlandaskan pada putusan-putusan Mahkamah Agung seperti telah terurai diatas maka majelis berpendapat bahwa adalah menjadi haknya Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan ditempatkan sebagai Tergugat atau pun Turut Tergugat dan dalam menempatkan seseorang menjadi pihak dalam suatu gugatan haruslah ada perselisihan hukum dan harus ada yang dilanggar. Dan dalam perkara ini majelis hakim menilai bahwa pihak-pihak yang disebutkan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat yang seharusnya digugat oleh Penggugat akan tetapi ternyata tidak digugat adalah pihak-pihak yang tidak memenuhi kualifikasi untuk ditempatkan sebagai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tergugat/pengugat/pengaduan yang gugat/dituntut/diadukan disyaratkan dalam putusan-putusan Mahkamah Agung diatas, dengan demikian terhadap eksepsi pertama ini haruslah dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dan ketiga majelis hakim berpendapat bahwa kedua eksepsi tersebut sudah menjadi substansi pokok perkara yang memang harus dinilai oleh majelis hakim apakah klaim kepemilikan Penggugat atas objek sengketa dengan cara membeli dari Subandi, dan Subandi memperoleh tanah dari Gatot Maryamo dimana Gatot Maryamo memperoleh tanah karena hibah dari Arief Husni benar atau tidak, dengan demikian terhadap kedua eksepsi tersebut beralasan hukum untuk juga dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi keempat, majelis hakim berpendapat bahwa mengenai surat gugatan, Pasal 8 RV menyatakan bahwa isi suatu gugatan harus memenuhi syarat-syarat yaitu pertama : ada identitas para pihak, yang antara lain memuat nama lengkap dengan jelas, alamat tempat tinggal/kediaman yang lengkap serta pekerjaan atau jabatan, kedua, ada fundamentum petendi (posita), yang mana dalam praktek dikenal dua teori yang menyangkut tentang posita gugatan yaitu **substantierings theorie**, bahwa posita gugatan selain menjelaskan peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan juga harus disertai dengan penjelasan tentang fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, sedangkan teori yang kedua yaitu teori individualisasi (**individualisering theorie**) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (**rechtsverhouding**) yang menjadi dasar tuntutan, tentang hal ini **Prof. Sudikno** mengemukakan bahwa “perumusan kejadian materi secara singkat sudah dapat memenuhi syarat yang diharuskan untuk suatu fundamentum petendi” dan ketiga, ada petitum, yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas dan menyebutkan satu persatu tentang apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat. Sedangkan syarat formal dari suatu gugatan adalah pencantuman tempat dan tanggal surat gugatan, bermaterai dan dibubuhi tanda tangan ;

Menimbang, bahwa mencermati ketentuan Pasal 8 RV tersebut diatas dan jika dihubungkan dengan surat gugatan Penggugat tertanggal 22 September 2011, majelis hakim berpendapat bahwa surat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 RV tersebut, terlepas apakah dalam surat gugatan Penggugat tersebut ada ketidak jelasan mengenai dasar

- hukum kepemilikan.....

hukum kepemilikan Penggugat atas objek sengketa, atau pun ada petitum yang tidak dirinci, atau juga Penggugat mencampuradukan permasalahan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yang berbeda, hal itu sudah berkenaan dengan substansi pokok perkara yang justru harus dibuktikan, oleh karenanya terhadap eksepsi keempat ini pun harus dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kelima mengenai gugatan Penggugat telah kadaluarsa majelis berpendapat bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mengenai kepemilikan atas objek sengketa bukannya keberadaan sertifikatnya dalam artian proses





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

penerbitan putusan Mahkamah Agung RI setiap orang berhak untuk mengklaim dirinya sebagai pemilik atas suatu objek tanah asalkan dapat membuktikannya tanpa dibatasi oleh ruang dan waktu, dengan demikian terhadap eksepsi kelima ini beralasan hukum pula untuk dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas telah ternyata seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat ditolak maka cukup secara hukum menyatakan menolak eksepsi-eksepsi dimaksud untuk seluruhnya ; -----

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya tertanggal 22 September 2011 Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah yang terletak di Jl. Raya Jakarta Bogor Km.37,5 Kampung Sidamukti Rt.002/Rw.10 Kelurahan Sukamaju Kecamatan Cilodong, dengan Sertifikat Hak Milik No.5/ Sukamaju dan Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan dimaksud, dimana Penggugat memperoleh tanah dimaksud dengan cara membeli dari Subandi pada tanggal 21 Juni 2002 dengan harga permeternya adalah sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) sehingga total yang dibayar Penggugat kepada Subandi adalah sebesar Rp.1.342.900.000,- (satu milyar tiga ratus empat puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa adapun Subandi memperoleh tanah objek sengketa juga dengan cara membeli dari Gatot Maryamo pada tanggal 29 Oktober 1984 dengan harga Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang baru dibayar lunas oleh Subandi kepada Gatot Maryamo pada Tahun 1990. Sementara itu Gatot Maryamo yang merupakan penjaga keamana ditempat perusahaan milik Arief Husni memperoleh tanah objek sengketa dengan cara mendapatkan hibah dari alm. Arief Husni secara tertulis tanggal 18 Juni 1971, yang disaksikan oleh saksi-saksi, yaitu : Idrus, Maiyunas dan Tedy Renggita Suhatsyah ; -----

Menimbang, bahwa meskipun telah menjadi haknya Penggugat ternyata tanah objek sengketa diklaim oleh Tergugat I sebagai miliknya, dimana Tergugat I memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli tanah objek sengketa dari hasil pelelangan berdasarkan Akta Risalah Lelang No.1/1980 yang dibuat oleh Notaris MUHAMAD ADAM, Bc.HK, dimana Tergugat I membelinya dari Indra Rukmana E. Kowara sebagai pemenang lelang yang menjual tanah objek sengketa kepada

### • Tergugat I.....

Tergugat I akan tetapi menurut Penggugat lelang terhadap tanah objek sengketa yang dimenangkan oleh Indra Rukmana E. Kowara dan kemudian Indra Rukmana E. Kowara menjualnya kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena Akta Risalah Lelang tersebut tidak ditemukan di Kantor Lelang Kelas II Bogor ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menubung, mahkamahagung.go.id Penggugat tersebut, Tergugat I membantahnya dengan mengemukakan dalil yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

9. Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas ;

10. Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Pengugat memperoleh tanah dari Arief Husni, sebagai berikut :

- d. Pada taggal 18 Juni 1971, Arief Husni telah memberikan hibah tanah miliknya tersebut kepada Gatot Maryamo, (hibah dilaksanakan di bawah tangan vide nomor 13 gugatan) ; ---
- e. Pada tanggal 29 Oktober 1984, Gatot Maryamo menjual tanah kepada Subandi ;
- f. Pada tanggal 21 Juni 2002, Penggugat membeli tanah dari Subandi ;

Dari kronologis dan dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, jelas bahwa peralihan tanah dari Arief Husni ke Gatot Maryamo, Subandi dan Penggugat tidak didasarkan pada akta otentik, sehingga pengalihan tersebut tidak berdasarkan hukum, sebagai berikut : ---

c. Hibah yang dibuat dibawah tangan adalah batal.

Dalam gugatannya, Pengugat mendalilkan bahwa pada tanggal 18 Juni 1971, Arief Husni telah memberikan hibah tanah miliknya tersebut kepada Gatot Maryamo Sesuai dengan dalil penggugat halaman 3 butir 13, hibah tersebut dibuat dibawah tangan dengan disaksikan oleh saksi Idrus (sudah meninggal), saksi Maiyunas (sudah meninggal) dan saksi Tedy Renggita Suhatsyah, bukan dengan akta notariil, sebagaimana diharuskan dalam KUHPER dalam Pasal 617 KUHPerdara dan secara khusus disyaratkan juga dalam Pasal 1682 KUHPerdara, yang dikutip sebagai berikut : ---

*“Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat, atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.” ;* ---

Bahwa karena dasar perolehan tanah obyek sengketa oleh Gatot Maryamo didasarkan pada hibah yang tidak berdasarkan hukum, karena hibahnya dibuat dibawah tangan, bukan dengan akta hibah notariil sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 617 KUHPerdara, maka peralihan jual beli selanjutnya atas tanah obyek sengketa yang didasarkan pada akta hibah tersebut juga menjadi tidak sah. Hal ini sejalan dengan asas hukum *Uno Falsus Umno Omnibus*, artinya bahwa dasar yang palsu menyebabkan produk yang dihasilkan atau produk hukum turutannya juga palsu. Dengan demikian, karena alas hak Gatot Maryamo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa tangan tidak sah menurut hukum, dengan demikian

Gatot Maryamo bukan pemilik sah dan karenanya tidak mempunyai hak untuk menjual tanah tersebut, akibatnya maka jual beli ke Subandi dan selanjutnya dari Subandi kepada penggugat juga tidak sah ; -----

### **d. Jual beli dari Gatot Maryamo ke Subandi dan Subandi ke Penggugat dibuat dibawah tangan.**

Selain dasar hibah yang tidak sah tersebut, peralihan jual beli obyek sengketa yang dilakukan oleh Gatot Maryamo ke Subandi dan dari Subandi ke Penggugat didasarkan pada jual beli bawah tangan, tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1 ayat (1). Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ; -----

### **Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, dikutip, sebagai berikut : -----**

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ; -----*

### **Pasal 1 ayat (1) PP No. 37/1998, dikutip, sebagai berikut : -----**

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”*

Dengan demikian maka pelaksanaan hibah dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo maupun jual beli objek sengketa dari Gatot Maryamo kepada Subandi serta jual beli dari Subandi kepada Penggugat harus dinyatakan batal demi hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 617 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut : -----

*“Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk akta otentik atas ancaman kebatalan” ; -----*

### **11. Tergugat I pembeli beritikad baik.**

Bahwa dasar kepemilikan yang didalilkan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum, sedangkan Tergugat I adalah pembeli beritikad baik dan memiliki dasar hukum yang jelas. Tergugat I memperoleh SHM No. 306/Sukamaju a/n Indra Rukmana E Kowara, seluas 11.216 m<sup>2</sup> pada tanggal 13 Maret 2008, berdasarkan Akta Pengikatan untuk Jual Beli No. 26 dan Akta Kuasa No. 27, yang dibuat di hadapan Drs Wijanto Suwongso, Notaris di Jakarta. Bahwa sesuai dengan sejarah tanahnya sebelum tanah tersebut dijual ke Tergugat I, Indra Rukmana E. Kowara adalah pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1 tanggal 25 Juni 1980 yang dibuat oleh Muhammad Adam, Bacaloreat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 1000/2018/Pdt.G.13 untuk wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bogor, bukan selaku Notaris sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Bahwa berdasarkan bukti yang Tergugat I miliki, maka lelang tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Lelang/Vendureglement (Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908) (Dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3), bahkan sebelum lelang dilakukan, yakni pada tanggal 25 April 1980, telah dilakukan pengumuman dalam harian Berita Buana tentang adanya penyitaan terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju dan bagi para pihak yang berkeberatan agar dapat menghubungi BUPN Jakarta, Jln. Thamrin No. 20. Bahwa pengumuman tersebut telah dilakukan dan tidak ada pihak manapun termasuk Gatot Maryamo, ahli waris Arief Husni yang melakukan keberatan atas tanah tersebut, sehingga lelang dilaksanakan pada tanggal 25 Juni 1980. Oleh karena itu, jika saat ini Penggugat maupun pihak manapun yang berusaha menuntut tanah tersebut, maka patut dianggap bahwa pihak-pihak tersebut dengan itikad buruk berusaha untuk mencari-cari masalah untuk mendapatkan keuntungan atas tanah tersebut. Bahwa lagipula sebelum diadakan pelelangan, Kantor Agraria Kabupaten Bogor, pada tanggal 19 Juni 1980, atas permintaan BUPN, telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 234/1980 dan sampai pelaksanaan lelang dilakukan, maka tidak ada pihak yang melakukan keberatan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju. Dengan demikian prosedur lelang telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bahwa dengan didukung oleh fakta hukum bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju tersebut telah dibalik nama oleh Indra Rukmana E. Kowara, maka jelas dan terang bahwa Tergugat I telah membeli tanah sertipikat tersebut dari pihak yang berhak ; -----

### 12. Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

- c. Didalam gugatan Penggugat butir 25 dan 26 yang intinya menyatakan bahwa proses pelelangan yang telah dilakukan oleh Kantor Lelang Bogor tidak sah bahkan risalah lelang tersebut palsu, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum dengan segala akibat hukum dari padanya. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil tersebut, karena Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa risalah lelang tersebut adalah palsu. Adapun proses lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang Bogor telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan berdasarkan Pasal 617 KUHPdata, maka Kutipan Risalah Lelang dapat dipersamakan dengan Akta otentik yang membuktikan adanya sebuah peralihan hak atas benda tidak bergerak, sebagaimana dikutip sebagai berikut :

-----  
*“...Sebagai akta otentik harus dianggap juga, tiap-tiap petikan dalam bentuk biasa, dari rol atau register kantor lelang guna membuktikan penjualan barang dengan perantaraan kantor tersebut, yang diselenggarakan menurut peraturan-peraturan yang telah ada atau kemudian akan diadakan” ; -----*

Perlu diketahui bahwa berdasarkan Risalah Lelang tersebut, maka tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju diketahui pada tahun 1979 telah dijamin oleh PT. Rama



putusan mahkamah Agung Indonesia cabang Jakarta. Karena hutang-hutang tersebut tidak

**Kronologis penjaminan objek sengketa di Bank Bumi Daya cabang Jakarta tentunya tidak diketahui oleh Gatot Maryamo yang hanya berprofesi sebagai penjaga keamanan perusahaan Arief Husni. Apalagi Gatot Maryamo hanya mendasarkan diri pada hibah yang diakui Penggugat hanya dibuat dibawah tangan sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 617 dan Pasal 1682 KUHPerdara. Berdasarkan uraian tersebut, maka sangat jelas bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik dan membeli tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju dari Indra Rukmana E. Kowara sebagai pemilik objek sengketa dan tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat I ; -----**

- d. Bahwa adapun poin 21 gugatannya, Penggugat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yakni menguasai tanpa hak duplikat Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, Tergugat I tidak teliti dan sebenarnya mengetahui asal tanah sertipikat atas nama Arief Husni tetapi langsung main serobot, serta Penggugat mengalami kerugian ;

Bahwa Tergugat I membantah dalil-dalil tersebut diatas dengan alasan bahwa sebagaimana diketahui bahwa berdasarkan doktrin yang berlaku, suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut : -----

- e) Adanya suatu perbuatan yang benar-benar melawan hukum ; -----
- f) Adanya kesalahan dari si pembuat ; -----
- g) Adanya kerugian dari Penggugat ; -----
- h) Adanya hubungan kausal antara kerugian Penggugat dan kesalahan si pembuat ; -----

Dalam perkara aquo, tidak terbukti adanya ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat I. Dasar Tergugat I menguasai sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 26, dan Akta Kuasa No. 27, masing-masing tertanggal tgl. 13 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta, yang mana berdasarkan akta tersebut maka tergugat I telah membeli tanah sertipikat tersebut dari Indra Rukmana E Kowara sebagai pemilik sertipikat tersebut. Bahwa selain itu, alasan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, karena menguasai duplikat Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, sangat tidak beralasan dan tidak melawan hukum, karena Tergugat I menguasai sertipikat tersebut berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 dan Akta Kuasa No. 27 tertanggal tgl. 13 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta. Berdasarkan akta tersebut, maka Tergugat I telah menerima kuasa dari Indra Rukmana E Kowara sebagai pemilik dan penjual tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju. Oleh karena itu maka jika Tergugat I menguasai Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, maka bukan merupakan suatu perbuatan melawan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (3)

Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dikutip sebagai berikut : -----

*“(3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya” ; -----*

Dengan demikian, maka tidak ada kesalahan apapun yang dilakukan oleh Tergugat I karena tergugat I adalah pembeli beritikad baik dan membeli dari Indra Rukmana E. Kowara sebagai pemilik sah tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak teliti dan main serobot sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju adalah dalil yang tidak benar karena terbukti bahwa Tergugat I membeli tanah tersebut dari Indra Rukmana E. Kowara sebagai pemilik sah tanah sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju. Lagipula dalam gugatan Penggugat, Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terang tentang kerugian materiil yang dialami bahkan status Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan atas objek sengketa tidak jelas. **Hal ini terbukti dari tidak adanya akta hibah maupun akta jual-beli yang dimiliki oleh Penggugat sebagai bukti kepemilikan objek sengketa ; -----**

Dengan demikian, maka gugatan penggugat harus ditolak karena tidak terdapat perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh tergugat I.

### 13. Sita Jaminan harus ditolak.

Bahwa sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum. Dalam petitumnya (poin 8), Penggugat memohon sita jaminan objek sengketa yang terletak di Kampung Sidamukti RT.002/RW.10, Kel. Sukamaju, Kec. Sukmajaya, Kota Depok atas nama Arief Husni, namun perlu diketahui bahwa tanah **Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju** tersebut telah beralih menjadi atas nama **Indra Rukmana E. Kowara**, berdasarkan **Risalah Lelang No. 1 tanggal 25 Juni 1980** dan Tergugat I adalah sebagai pembeli sah atas tanah sertipikat tersebut. Dengan demikian maka permohonan sita jaminan tersebut harus ditolak, karena tidak berdasar apalagi penggugat jelas-jelas tidak mempunyai alas hak yang sah ; -----

### 14. Permohonan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) tidak berdasar.

Bahwa sebagaimana diketahui bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/2000 Jo. SEMA No. 4/2001, maka permohonan serta merta hanya dapat diajukan jika permohonan tersebut didasarkan pada bukti-bukti otentik yang kebenarannya sulit dibuktikan sebaliknya. Dalam gugatan aquo, tidak ada bukti-bukti otentik yang mendasari gugatan, bahkan proses hibah maupun jual beli tanah objek sengketa yang didalilkan oleh penggugat, tidak didasarkan pada akta-akta otentik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 617 dan Pasal 1682 KUHPerdata. Dengan demikian maka permohonan putusan serta merta dalam perkara aquo, harus ditolak ;

--



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena kedudukan Penggugat dalam perkara aquo bukan sebagai pihak pembeli yang sah dan berhak atas objek sengketa, maka permohonan dwangsom harus ditolak. Bagaimana mungkin Penggugat mengaku sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa, sedangkan akta otentik atas peralihan obyek sengketa, yaitu Akta hibah dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo sama sekali tidak ada, bahkan Akta Jual Beli antara Gatot Maryamo dan Subandi serta Akta Jual Beli antara Subandi dan Penggugat juga tidak ada. Dengan demikian maka permohonan dwangsom harus ditolak, karena tidak beralasan ; -----

### **16. Petitum tidak didukung oleh positum.**

#### **e. Hibah tidak sah.**

Bahwa dalam petitumnya Penggugat antara lain meminta kepada majelis hakim agar memutuskan menyatakan sah hibah dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo, menyatakan sah jual beli antara Gatot Maryamo dengan Subandi, menyatakan sah jual beli antara Subandi dengan penggugat, masing-masing atas tanah yang terletak di Kampung Sidamukti, RT. 002/RW. 10, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukamajaya (sekarang kecamatan Cilodong), Kota Depok. Bahwa meskipun dalam petitum, Penggugat meminta agar majelis menyatakan demikian, namun dalam positanya Penggugat tidak dapat menunjukan akta hibah sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 617 jo Pasal 1682 KUHPerdata serta akta jual beli sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 617 KUHPerdata jo Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ; -----

#### **f. Mengenai pembatalan akta otentik tanpa dasar.**

Bahwa dalam petitumnya No. 5 dan 6 Penggugat minta agar kutipan Akta Risalah Lelang, No.1, tanggal 1 Juli 1980 dari Notaris Muhamad Adam, Bc, Hk adalah tidak berkekuatan hukum dan menyatakan Akta Kuasa No.27, tanggal 13 Maret 2008 yang dibuat oleh Notaris Drs.Wijanto Suwongso,SH adalah tidak berkekuatan hukum, namun dalam duduk soal, Penggugat menyatakan bahwa Risalah lelang palsu, tetapi tidak ada menyebutkan alasan, bukti dan dasar hukum yang kuat yang dapat membuktikan tentang kepalsuan akta risalah lelang itu, sehingga kedua produk tersebut dapat dibatalkan. Bahwa karena kedua akta yang dimintakan pembatalannya oleh Penggugat adalah akta otentik, maka penggugat harus dapat membuktikan tentang kepalsuan kedua akta tersebut, tidak hanya berdasarkan dalil sepihak, tanpa didukung bukti yang kuat. Hal tersebut sejalan Komentar HIR Mr R. Tresna hal 144, cetakan ke 15, Penerbit Pradnya Paramita yang menyatakan bahwa perbedaan tentang kekuatan sebagai bukti dari suatu akta otentik dengan suatu akta di bawah tangan, ialah bahwa akta otentik itu menjadi bukti kebenaran dari seluruh isinya, sampai ada bukti yang menandakan kepalsuan akta itu. Selain itu Penggugat juga tidak mengerti kapasitas dari Muhamad Adam, BcHK pada saat membuat akta Risalah lelang No. 1, tanggal 25 Juni 1980 adalah dalam kapasitasnya sebagai Vendumeester Klas II untuk wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bogor atau pejabat lelang, bukan dalam jabatannya sebagai notaries ; -----

#### 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 mengenai proses balik nama sertifikat No.5/Sukamaju dan No. 306/Sukamaju ke atas nama Penggugat.

Bahwa dalam posita dan petitumnya, Penggugat minta agar SHM No.5/Sukamaju dinyatakan sah sebagai miliknya, namun Penggugat tidak dapat menjelaskan duduk soal mengenai siapa pemilik SHM No.5/Sukamaju tersebut dan berusaha mengaburkan Majelis Hakim bahwa seakan-akan SHM No. 5/Sukamaju dengan SHM No. 306/Sukamaju adalah sama.

Bahwa Tergugat I tidak terkait dengan SHM No. 5/Sukamaju yang didalilkan oleh Penggugat dan dalam gugatannya Penggugat juga tidak menyinggung siapa pihak yang menguasai atau memperoleh hak atas SHM No. 5/Sukamaju tersebut. Bahwa dalam petitumnya No. 10, Penggugat minta agar Turut Tergugat memproses balik nama Sertipikat No.5 dan No. 306 ke atas nama Penggugat. Namun dalam duduk soal tidak jelas perolehan hak dari Penggugat atas tanah objek sengketa, apakah dengan akta jual beli, atau dengan perjanjian pengikatan jual beli. Selanjutnya mengenai proses balik nama SHM No. 306 ke atas nama Penggugat, adalah tidak memiliki dasar hukum, karena sesuai dalil Penggugat sendiri sejak tahun 1980, SHM tersebut telah beralih kepada Indra Rukmana E. Kowara, sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang No.1, tanggal 25 Juni 1980, yang dibuat oleh Muhammad Adam, Bacaloreat Hukum, selaku Vendumeester Klas II untuk wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bogor. Selanjutnya, SHM No. 306/Sukamaju tersebut telah dibeli oleh Tergugat I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26, dan Akta Kuasa No. 27, masing-masing tertanggal tgl. 13 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta ; -----

### h. Obyek sengketa dalam petitum berbeda dengan posita.

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan objek sengketa yang diwariskan oleh Arief Husni kepada Gatot Maryamo dan telah dijual oleh Gatot Maryamo kepada Subandi dan selanjutnya dijual kepada penggugat adalah tanah sertipikat Hak Milik No. 5/Sukamaju dan No. 306/Sukamaju, a.n. Arief Husni, dengan areal tanah seluas 13.429 M2, yang terletak di **Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Depok, Jawa Barat**. Akan tetapi dalam petitum gugatan, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan tanah Sertipikat Hak Milik No. 5/Sukamaju dan No. 306/Sukamaju a.n. Arief Husni, dengan areal tanah seluas 13.429 M2, yang terletak di Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Depok, Jawa Barat melainkan menyebutkan tanah yang terletak di **Kampung Sidamukti, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukamajaya (sekarang kecamatan Cilodong) Kota Depok** yang sama sekali tidak pernah disinggung atau diuraikan dalam bagian posita gugatan. (vide poin 2, 3 dan 4 petitum gugatan). Dengan demikian maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena petitum penggugat tidak didukung oleh positumnya ; -----

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat, bukan hanya dibantah oleh Tergugat I akan tetapi juga dibantah oleh Turut Tergugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Turut Tergugat ; -
3. Bahwa tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI dan No.306/Sukamaju atas nama INDRA RUKMANA E. KOWARA yang di klaim sebagai tanah milik Penggugat berdasarkan hibah di bawah tangan tanggal 18 Juni 1971 dan **sertifikat asli tidak dipegang oleh Penggugat**, secara administrasi pendaftaran tanah tidak bisa dijadikan sebagai bukti adanya peralihan hak ke atas nama Penggugat (vide, Pasal 19 dan 22, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. Pasal 37 ayat (1), Pasal 39 ayat (1) huruf "a" Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dengan demikian tanah obyek sengketa yang telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju dan No.306/Sukamaju untuk peralihan haknya mutlak diperlukan akta pemindahan hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai akta otentik ;
- 
4. Bahwa akta hibah di bawah tangan sebagai dasar kepemilikan Penggugat dalam hukum perjanjian tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdata, yang menyatakan untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat : 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ; 2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ; 3. suatu hal tertentu ; 4. sesuatu sebab yang halal, dari keempat syarat tersebut syarat keempat suatu sebab yang halal tidak terpenuhi yang menyangkut obyek tanah sengketa karena fakta menunjukkan Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju itu dijadikan obyek jaminan atau sebagai agunan di Bank Bumi Daya Jakarta Kota untuk hutang atas nama PT. Rama Harapan, hal ini akan dibuktikan oleh Turut Tergugat dalam acara persidangan selanjutnya, dengan demikian akta hibah yang dimiliki Penggugat batal demi hukum karena obyek hibah, yaitu tanah Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju ternyata menjadi obyek jaminan hutang / agunan di Bank Bumi Daya Jakarta Kota ; -----
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, Gambar Situasi No.1582/1978 tanggal 17 Maret 1978, luas 2.214 M2, diterbitkan di Bogor tanggal 1 Juli 1965

dan Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju atas nama ARIEF HUSNI, Gamber Situasi No.1114/1976 tanggal 5 Februari 1976, luas 11.216 M2, diterbitkan di Bogor tanggal 18 Februari 1976, kemudian tanggal 27 Juni 2011 beralih kepada INDRA RUKMANA E. KOWARA dengan Surat Ukur No.115/Sukamaju/2010 tanggal 29 Juli 2010, berdasarkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 1500/2018 yang dibuat oleh MUHAMMAD ADAM, BcHk, telah diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu, untuk Sertifikat Hak Milik No.5/Sukamaju diatur dalam Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. Pasal 24, ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju diatur dalam Pasal 24, ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. Pasal 41, ayat (1), (2), (3) dan (4) huruf "a" Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian pemegang hak kedua Sertifikat hak Milik a quo yang menjadi obyek sengketa menjadi suatu hal yang wajib atau keharusan untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena fakta hukum yang ada di Institusi Turut Tergugat menjadi hal yang mendasar untuk memverifikasi perubahan data fisik maupun yuridis apabila Penggugat meminta Instansi Turut Tergugat melaksanakan klaim kepemilikan tanah obyek sengketa, dengan tidak ditariknya kedua pemegang hak kedua Sertifikat Hak Milik a quo, maka gugatan tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna ;

6. Bahwa dalam posita Penggugat sebagai fundamental petendi tidak berkesesuaian dengan petitum yang diminta Penggugat dalam surat gugatan, karena intisari gugatan Penggugat adalah kepemilikan tanah berdasarkan pengakuan penguasaan fisik dan surat perolehan tanah di bawah tangan yaitu berupa akta hibah tanggal 18 Juni 1971 itu tidak ada korelasinya dengan petitum Penggugat angka 10 yang meminta Turut Tergugat memproses balik nama ke atas nama Penggugat karena secara yuridis tidak ada perbuatan hukum menyatakan obyek sengketa milik Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-jawab yang terjadi sebagaimana terurai diatas, telah ternyata dalil-dalil gugatan Penggugat mendapatkan bantahan dari Tergugat I dan Turut Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdota dan Pasal 163 HIR/Pasal 283 Rbg yang menyatakan "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka adalah menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang dikemukakannya dalam surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sebagaimana tertera dalam surat gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda bukti P-1 s/d P-40 yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan yang ternyata sesuai, kecuali terhadap bukti bertanda P-4, P-9, P-15, P-16, P-17, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan dan selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Teddy Renggita Suhatsyah, saksi Wiraretwanto dan saksi Sulaeman ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 101/2017

Menimbang, bahwa terhadap gugatan I dalam rangka meneguhkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan juga telah mengajukan bukti surat bertanda bukti TI-I s/d TI-10 yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan. Dan selain Tergugat I, Turut Tergugat juga untuk meneguhkan dalil bantahannya terhadap gugatan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda TT-1 s/d TT-9. Akan tetapi baik Tergugat I maupun Turut Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh majelis hakim ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, majelis hakim memberikan pertimbangannya sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa seperti telah diuraikan diatas bahwa klaim Penggugat sebagai pemilik atas tanah objek sengketa adalah diawali adanya hibah dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo berdasarkan surat tertanggal 18 Juni 1971 (vide bukti P-5), sehingga dengan adanya hibah tersebut maka Gatot Maryamo merasa sebagai pemilik atas objek sengketa yang kemudian menjual tanah dimaksud kepada Subandi pada tanggal 29 Oktober 1984 (vide bukti P-11) dan selanjutnya Subandi menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat pada tanggal 21 Juni 2002 (vide P-18) ; ----

Menimbang, bahwa oleh karenanya sebelum majelis hakim mempertimbangkan mengenai proses jual beli yang terjadi antara Gatot Maryamo dengan Subandi sebagaimana tertera dalam bukti bertanda P-11 dan proses jual beli yang terjadi antara Subandi dengan Penggugat sebagaimana tertera dalam bukti bertanda P-18 maka terlebih dahulu majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai keberadaan hibah yang terjadi dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo sebagaimana tertera dalam bukti bertanda P-5 ; -----

Menimbang, bahwa mengenai hibah Pasal 1666 ayat (1) KUHPdata menjelaskan bahwa „hibah adalah suatu perjanjian dimana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu“. Lebih lanjut khusus mengenai benda bergerak ketentuan Pasal 617 KUHPdata menyatakan „tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan“. Selanjutnya Pasal 1682 KUHPdata juga menegaskan „tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris“ ;

Menimbang, bahwa dari pasal-pasal dalam KUHPdata yang telah majelis uraikan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa : pertama : hibah terhadap benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, kedua : hibah yang tidak dibuat dengan akta notaris diancam dengan kebatalan ; -----

Menimbang, bahwa menghubungkan dua hal yang majelis sebutkan diatas yang merupakan kesimpulan dari pasal-pasal dalam KUHPdata mengenai hibah dengan bukti bertanda P-5 berupa surat hibah dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo tertanggal 18 Juni 1971 atas sebidang tanah yang sekarang menjadi objek sengketa maka majelis hakim berpendapat bahwa hibah yang terjadi atau dilakukan oleh Arief Husni kepada Gatot Maryamo tidak dilakukan dengan akte notaris dan hal ini berarti hibah tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 617 KUPdata dan Pasal 1682 KUHPdata dan terhadap hibah yang demikian berdasarkan dua ketentuan dalam KUHPdata



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

haruslah putusan mahkamahagung.go.id. Hibah dilakukan dengan Akta Notaris, Putusan Mahkamah Agung RI No.113/2/SIP/1973, tanggal 26 September 1973 menyatakan “Penghibah rumah harus dibuat dihadapan pegawai umum (Openbare ambtenaar (PPAT) vide Pasal 19 PP No.10/1961 Jo. Peraturan Menteri Agraria No.11/1961) pencatat dan dihadiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan ; -----

Menimbang, bahwa selain hibah yang terjadi dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo tertanggal 18 Juni 1971 tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 617 KUPerdata dan Pasal 1682 KUHPerdata, jika majelis hakim mencermati tanggal pemberian hibah dengan bukti bertanda P-3 yaitu surat laporan dari Gatot Maryamo tertanggal 18 Januari 1974, bukti bertanda P-7 berupa surat pengangkatan Gatot Maryamo sebagai petugas keamanan tertanggal 9 Juni 1979, bukti bertanda P-8 berupa izin pemakaian tempat yang sekarang menjadi objek sengketa oleh Gatot Maryamo tertanggal 11 September 1979, maka majelis hakim meragukan tentang adanya hibah itu karena : pertama, Penggugat menyatakan bahwa hibah terjadi pada tanggal 18 Juni 1971 artinya kalau hibah itu memang ada terhitung sejak tanggal 18 Juni 1971 Gatot Maryamo adalah pemilik yang sah dari tanah tersebut sehingga tidak perlu meminta ijin kepada siapapun untuk tinggal diatas tanah tersebut akan tetapi faktanya berdasarkan bukti P-3 dan P-7 Gatot Maryamo masih melaporkan kondisi keamanan ditanah yang dijaga oleh Gatot Maryamo dan bahkan Gatot Maryamo diangkat sebagai petugas kemananan dengan mendapatkan honor dari PT. Gunadjaja Indah, sehingga menjadi janggal jika Gatot Maryamo yang katanya sudah menerima hibah atas tanah objek sengketa tapi harus melaporkan keadaan kemaanan tanah tersebut dan diangkat menjadi tenaga keamanan untuk menjaga (mengawasi) tanah tersebut dengan mendapatkan honor dari pihak lain, dan alasan kedua, bukti bertanda P-5 berupa surat hibah menjadi kontradiksi dengan bukti bertanda P-3, P-7 dan P-8 karena majelis hakim melihat dari bukti tersebut hubungan hukum yang ada adalah Gatot Maryamo merupakan pekerja dengan jabatan sebagai petugas keamanan untuk menjaga tanah sengketa dan bukannya pemilik sebagaimana disebutkan dalam bukti bertanda P-5 yang merupakan surat hibah. Dan hal ini menjadi lebih kuat jika dihubungkan dengan bukti bertanda T1-10 berupa kwitansi pemberian honor bulan Januari 2000 kepada Sri Saini yang merupakan istri dari Gatot Maryamo ; --

Menimbang, bahwa selain itu majelis hakim juga tidak menemukan adanya keselarasan antara saksi dengan bukti bertanda P-5 berupa surat hibah karena saksi-saksi yang dihadirkan tidak dapat mendukung keberadaan bukti bertanda P-5 tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan majelis hakim diatas maka majelis hakim berpendapat bahwa dalil Penggugat mengenai adanya hibah yang terjadi dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat P-5 adalah merupakan dalil yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya sehingga terhadap bukti bertanda P-5 tersebut haruslah dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dasar (alas) hak Penggugat untuk mengklaim sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa diawali dari adanya bukti bertanda P-5 berupa surat hibah adalah bukti yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya maka terhadap proses jual beli yang dilakukan oleh Gatot Maryamo yang mengaku sebagai pemilik awal dari tanah sengketa atas dasar hibah (bukti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

bertanda P-11 dan Subandi menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat pada tanggal 21 Juni 2002 (vide P-18) adalah jual beli yang tidak berdasar hukum karena alas hak yang dimiliki oleh Gatot Maryamo berupa surat hibah tertanggal 18 Juni 1971 adalah alas hak yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 617 KUPerdata dan Pasal 1682 KUHPerdata sehingga harus dibatalkan ; -----

Menimbang, bahwa selain karena alas hak yang dimiliki oleh Gatot Maryamo berupa surat hibah tertanggal 18 Juni 1971 adalah alas hak yang tidak benar, proses jual beli yang terjadi sebagaimana dibuktikan dengan bukti bertanda P-11 dan P-18 adalah juga jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karena Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa „peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku“ ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian mengingat proses jual beli sebagaimana dibuktikan dengan bukti bertanda P-11 dan P-18 adalah jual beli yang didasari oleh alas hak yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 617 KUPerdata dan Pasal 1682 KUHPerdata dan juga jual beli itu sendiri tidak dilakukan (dibuat) dengan akta PPAT sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka terhadap bukti bertanda P-11 dan P-18

itu juga pada akhirnya menjadi bukti yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya sehingga harus dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas telah ternyata klaim Penggugat sebagai pemilik atas tanah objek sengketa yang diawali karena adanya hibah dari Arief Husni kepada Gatot Maryamo berdasarkan surat tertanggal 18 Juni 1971 (vide bukti P-5), sehingga dengan adanya hibah tersebut maka Gatot Maryamo merasa sebagai pemilik atas objek sengketa yang kemudian menjual tanah dimaksud kepada Subandi pada tanggal 29 Oktober 1984 (vide bukti P-11) dan selanjutnya Subandi menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat pada tanggal 21 Juni 2002 (vide P-18) adalah merupakan klaim (pengakuan) yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya maka terhadap bukti-bukti Penggugat lainnya tidak perlu majelis hakim pertimbangkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak mampu untuk membuktikan pengakuannya sebagai pemilik atas objek sengketa maka terhadap petitum-petitum yang ada dalam gugatan Penggugat tidak akan majelis hakim pertimbangkan, dengan demikian cukup beralasan hukum untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

### **DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa gugatannya Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi telah mengajukan gugatan rekonsensi dengan mendalilkan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat Rekonsensi adalah dengan cara memperoleh SHM No. 306/Sukamaju a/n Indra Rukmana E Kowara, seluas 11.216 m2 pada tanggal 13 Maret 2008, berdasarkan Akta Pengikatan untuk Jual Beli No. 26 dan Akta Kuasa No. 27, yang dibuat di hadapan Drs Wijanto Suwongso, Notaris di Jakarta ;
2. Bahwa sesuai dengan sejarah tanahnya sebelum tanah tersebut dijual ke kepada Penggugat Rekonsensi, Indra Rukmana E. Kowara adalah pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/ Sukamaju berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1 tanggal 25 Juni 1980 yang dibuat oleh Muhammad Adam, Bacaloreat Hukum selaku Vendumeester Klas II untuk wilayah Kotamadya dan Kabupaten Bogor, bukan selaku Notaris sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dan berdasarkan bukti yang Penggugat Rekonsensi miliki telah menunjukkan bahwa lelang tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Lelang/Vendureglement (Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908) (Dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3), bahkan sebelum lelang dilakukan, yakni pada tanggal 25 April 1980, telah dilakukan pengumuman dalam harian Berita Buana tentang adanya penyitaan terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju dan bagi para pihak yang berkeberatan agar dapat menghubungi BUPN Jakarta, Jln. Thamrin No. 20 ;
3. Bahwa pengumuman tersebut telah dilakukan dan tidak ada pihak manapun termasuk Gatot Maryamo, ahli waris Arief Husni yang melakukan keberatan atas tanah tersebut, sehingga

lelang dilaksanakan pada tanggal 25 Juni 1980. Oleh karena itu, jika saat ini Penggugat maupun pihak manapun yang berusaha menuntut tanah tersebut, maka patut dianggap bahwa pihak-pihak tersebut dengan itikad buruk berusaha untuk mencari-cari masalah untuk mendapatkan keuntungan atas tanah tersebut. Bahwa lagipula sebelum diadakan pelelangan, Kantor Agraria Kabupaten Bogor, pada tanggal 19 Juni 1980, atas permintaan BUPN, telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 234/1980 dan sampai pelaksanaan lelang dilakukan, maka tidak ada pihak yang melakukan keberatan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju. Dengan demikian prosedur lelang telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bahwa dengan didukung oleh fakta hukum bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju tersebut telah dibalik nama oleh Indra Rukmana E. Kowara, maka jelas dan terang bahwa Tergugat I telah membeli tanah sertipikat tersebut dari pihak yang berhak ; -----

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat Rekonsensi tersebut, Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil bantahan sebagai berikut : ---

1. Bahwa Penggugat berpendapat dalil-dalil yang termuat didalam Konvensi adalah hal yang saling terkait dalam dalil-dalil Rekonsensi ;

-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 1000/2017 menguasi Sertifikat Duplikat Hak Milik No.306/

Sukamaju tanpa hak ;

-----  
--

Penggugat Rekonvensi tidak ada hak menguasi Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju, oleh karena ; -----

Alasan Pertama : -----

Bahwa, Tergugat Rekonvensi sebagai pihak pembeli sah dari tanah Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju, sehingga berhak menguasi secara de jure dan de facto ; -----

Alasan Kedua : -----

Bahwa, Tergugat Rekonvensi menguasi tanah Sertifikat Hak Milik No.306/Sukamaju telah didukung oleh dokumen-dokumen valid, yang nantinya akan dibuktikan pada persidangan di Pengadilan Negeri Depok melalui agenda persidangan, pada tahap pembuktian ; -----

Alasan Ketiga : -----

Bahwa, adanya Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 27 tanggal 13 Maret 2008 merupakan awal dari persengketaan dan kisruhnya Penggugat Rekonvensi yang berkonspirasi/bersekongkol dengan Pemenang Lelang (Indra Rukmana E. Kowara), yang mengelabui Penggugat Rekonvensi agar cepat membeli tanah a quo olehnya berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf (g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan : -----

“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Hak atau Pembebanan Hak jika Perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibatalkan oleh Para Pihak sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan” ; -----

Bahwa, dalam penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan pula : -----

“Akta PPAT, merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, Akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam hal itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan, Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan melawan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya Putusan Pengadilan atau Akta PPAT mengenai Perbuatan Hukum yang baru ; -----

Berdasarkan ketentuan tersebut, ada 2 (dua) hal mengenai Pembatalan Akta PPAT, termasuk Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, antara lain :

- i. Pembatalan dilakukan sebelum Pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ii. Pembatalan setelah dilakukan atau dalam Proses Pendaftaran di kantor Pertanahan ;

3. Penggugat Rekonvensi adalah pembeli beritikad Buruk ;

Bahwa, dengan kesan tergesa-gesa pembeli tanah a quo antara Tergugat I dengan Indra Rukmana E Kowara, maka dapatlah disimpulkan ada suatu yang ditutup-tutupi, justru sebaliknya Tergugat Rekonvensi lah yang memiliki kriteria pembeli yang beritikad baik (ggod faith), disebabkan dengan pembeli sesuai prosedur hukum berasaskan kearifan lokal, dengan tidak mengesampingkan keadilan dalam skala nasional ;

4. Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang tidak beritikad baik ;

Dikarenakan berawal dari kutipan akta risalah lelang yang keliru dan palsu, yang diteruskan oleh Tergugat I dalam transaksi jual beli lebih lanjut, maka indikasi tersebut telah mencerminkan Penggugat Rekonvensi tidak ada itikad baik ;

5. Penggugat Rekonvensi mengakibatkan kerugian pada Tergugat Rekonvensi ;

a) Kerugian Materiil :

i. Tanah a quo akan dijual kepada Invector, dengan harga jual NJOP dan pasaran per meter Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) X 11.216 M2 (sebelas ribu dua ratus enam belas meter persegi) = Rp.22.432.000.000,- (dua puluh dua milyar empat ratus tiga puluh dua juta rupoah) ;

ii. Tanah a quo ditawarkan pada tahun 2009, yang kini apabila dirinci dengan harga sekarang tentunya akan menjadi Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah). Sehingga kerugian tersebut adalah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) X 11.216 M2 (sebelas ribu dua ratus enam belas meter persegi) = Rp 11.216.000.000,- (sebelas milyar dua ratus enam belas juta rupiah) ;--

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa, atas tindakan perbuatan melawan hukum dari Penggugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi telah mengalami kerugian secara Immateriil, yang apabila dinominasikan dengan uang (stress, rasa khawatir, dan lain-lain) adalah sejumlah Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung goudansi Sita Jaminan, Uitvoerbaar Bij Voorraad dan Dwangsom (Uang Paksa), Penggugat Rekonvensi bertahan serta berpendirian kepada dalil yang tertuang dalam Konvensi, olehnya terhadap dalil angka (6), (7), dan (8) tidak Penggugat Rekonvensi bahas lagi secara rinci ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi Penggugat dibantah, dengan berdasar pada Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 163 HIR/Pasal 283 Rbg yang menyatakan “*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*”, maka adalah menjadi kewajiban Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang dikemukakannya dalam surat gugatannya itu ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti bertanda TI-1 s/d TI-10 dan terhadap bukti tersebut majelis hakim mempertimbangkannya sebagai berikut : -----

- Bukti bertanda TI-1 berupa Kutipan Risalah Lelang. Bukti ini telah dapat menunjukkan bahwa terhadap tanah objek sengketa adalah menjadi objek lelang karena menjadi jaminan atas pelunas hutang pada Bank Bumi Daya dan pemenang lelang atas tanah tersebut adalah Indra Rukmana E. Kowara. Dan bukti bertanda TI-1 ini diperkuat dengan bukti bertanda TI-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 306/Sukamaju yang awalnya tercatat sebagai pemegang haknya adalah Arief Husni kemudian beralih kepada Indra Rukmana E. Kowara dan dasar peralihan kepemilikan tersebut adalah dari adanya lelang ; -----

Dari kedua bukti tersebut telah menunjukkan bahwa benar tanah objek sengketa adalah menjadi jaminan hutang sehingga dilakukan lelang karena hutang yang ada tidak dapat dibayar dan pemenang lelang tersebut adalah Indra Rukmana E. Kowara dan keberadaan Indra Rukmana sebagai pemilik atas objek sengketa telah dapat dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik No. 306/Sukamaju yang tercatat atas nama Indra Rukmana E. Kowara sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) ke-c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menegaskan bahwa “*sertifikat adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*”, maka oleh karena Indra

Rukmana tercatat namanya sebagai pemegang hak atas tanah dimaksud maka Indra Rukmana harus dianggap sebagai pemilik dari tanah tersebut sampai ada yang dapat membuktikan sebaliknya ; -----

Bahwa Tergugat Rekonvensi membantah mengenai adanya proses lelang yang dimenangkan oleh Indra Rukmana E. Kowara berdasarkan bukti bertanda TI-1 karena Risalah Lelang tersebut tidak ditemukan pada Kantor Lelang Kelas II Bogor, terhadap hal tersebut majelis hakim berpendapat jika merujuk pada ketentuan Pasal 617 KUHPdata yang menyatakan “.....



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

seputusan mahkamah agung juga tiap-tiap petikan dalam bentuk biasa, dari rol atau register kantor lelang guna membuktikan penjualan barang dengan perantara kantor tersebut, yang diselenggarakan menurut peraturan-peraturan yang telah ada atau kemudian akan diadakan, maka bukti T1-1 berupa Kutipan Risalah Lelang menurut majelis dapat dikategorikan sebagai akta otentik dan keberadaan akta otentik sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya haruslah dianggap benar adanya, dan dalam persidangan Tergugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan tentang ketiadaan lelang dimaksud, oleh karenanya dalil Tergugat Rekonpensi hanya menjadi dalil yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya, justru dari bukti bertanda T1-9a berupa serah terima dokumen asli barang jaminan hutang atas nama penanggung hutang PT. Rama Harapan tertanggal 23 Juni 2009, bukti bertanda T1-9b berupa konfirmasi tentang dokumen asli barang jaminan hutang atas nama penanggung hutang PT. Rama Harapan tertanggal 26 Juni 2009 dan bukti bertanda T1-9c berupa barang jaminan hutang atas nama penanggung hutang PT. Rama Harapan dan berita acara, majelis berpendapat bahwa proses lelang itu benar adanya karena telah terbukti bahwa tanah objek sengketa memang menjadi jaminan atas hutang yang kemudian karena hutang tersebut tidak dapat dibayar maka diadakan lelang atas tanah objek sengketa yang dimenangkan oleh Indra Rukmana E. Koswara. Dan mengenai keberadaan Indra Rukmana E. Koswara sebagai pemilik atas tanah objek sengketa juga dikuatkan dengan bukti bertanda TT-8 dan TT-9 ;

- Bukti bertanda T1-3b berupa Akta Kuasa No. 27 tanggal 13 Maret 2008 dan bukti bertanda T1-3a berupa Akta Pengikatan Jual beli No. 26 tanggal 13 Maret 2008. Dari kedua bukti tersebut dapat dibuktikan bahwa sebagai pemenang lelang dan pemilik atas tanah objek sengketa, maka Indra Rukmana E. Kowara adalah orang yang berhak atas tanah objek sengketa dan karena berhak maka terjadilah jual beli antara Indra Rukmana E. Kowara sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli dan jual beli tersebut telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa „peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku“, dengan demikian terhadap jual beli tersebut haruslah dilindungi oleh hukum karena Penggugat Rekonpensi adalah pembeli yang beitikad baik ; -----
- Terhadap bukti bertanda T1-4a s/d T1-7b berupa pembayaran pajak oleh Sutikno Widjaya dan bukti bertanda T1-8a berupa santunan yang dibayarkan oleh Sutikno Widjaya, oleh karena Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan keterkaitan Penggugat Rekonpensi dengan Sutikno Widjaya maka terhadap bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan ; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id-1-8b berupa surat peringatan yang ditandatangani oleh

Suhadji, oleh karena Penggugat Rekonsensi tidak dapat membuktikan keterkaitan Penggugat Rekonsensi dengan Suhadji, maka terhadap bukti tersebut harus dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas telah ternyata Penggugat Rekonsensi telah berhasil membuktikan dalilnya sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa maka klaim (pengakuan) Penggugat Rekonsensi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa menjadi pengakuan yang dapat dibuktikan kebenarannya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonsensi telah mampu membuktikan dalilnya sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa maka selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan satu per satu petitum yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonsensi, sebagaimana terurai dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonsensi membeli tanah objek sengketa sesuai dengan ketentuan yang ada maka Penggugat Rekonsensi adalah pembeli yang beritikad baik, dengan demikian terhadap petitum no. 3 harus dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa tidak dikuasai oleh Penggugat Rekonsensi sementara Penggugat Rekonsensi adalah pemilik yang sah atas tanah dimaksud dan sekarang tanah tersebut ditempati oleh keluarga alm. Gator Maryamo atas suruhan Tergugat Rekonsensi maka perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang tanpa hak dan tidak berdasar hukum, dengan demikian terhadap petitum No. 4 beralasan pula untuk dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena sampai hari sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa Penggugat Rekonsensi tidak dapat menguasai tanah tersebut karena dikuasai oleh orang-orang selain Penggugat Rekonsensi maka sudah sepantasnya tanah objek sengketa dikosongkan untuk diserahkan kepada Penggugat Rekonsensi, dengan demikian terhadap petitum No. 9 beralasan untuk dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan sita jaminan atas tanah objek sengketa, oleh karena kuasa Penggugat Rekonsensi selama dalam persidangan tidak mengajukan secara resmi mengenai permohonan penyitaan (*conservatoir beslag*) ini maka terhadap petitum No. 2 beralasan hukum untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konsensi Majelis Hakim telah mempertimbangkan keberadaan hibah beserta jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan SUBANDI, dan jual beli antara SUBANDI dengan GATOT MARYAMO, maka terhadap petitum No.5, 6, 7 dan 8, tidak perlu Majelis pertimbangan lagi dan cukup beralasan, terhadap petitum-petitum tersebut untuk dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti kerugian baik materiil maupun immateriil, oleh karena Penggugat Rekonsensi tidak dapat membuktikan tentang adanya kerugian tersebut khususnya kerugian materiil dengan bukti-bukti yang konkrit (nyata) maka terhadap petitum No. 10 beralasan pula untuk ditolak ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan pembayaran uang paksa (dwangsom), oleh karena Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan tentang adanya indikasi bahwa Tergugat Rekonpensi akan menolak untuk melaksanakan putusan ini, maka terhadap petitum No. 11 patut untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa untuk dapat menjalankan putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding atau kasasi haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 181 HIR dan majelis hakim tidak melihat tentang adanya pemenuhan syarat-syarat tersebut, maka terhadap petitum No. 12 beralasan pula untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai petitum dalam gugatan Penggugat Rekonpensi, telah ternyata terdapat petitum yang dikabulkan dan ada pula petitum yang ditolak maka cukup beralasan secara hukum untuk menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ; -----

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :** -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi adalah pihak yang tidak mampu membuktikan pengakuannya sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa sementara Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi menjadi pihak yang mampu untuk membuktikan pengakuannya sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, maka patut secara hukum untuk membebaskan kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, sehingga terhadap petitum No.13 patut untuk dikabulkan ; -----

Memperhatikan musyawarah majelis hakim ; -----

Mengingat, selain ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan diatas, serta aturan-aturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONPENSI :**

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ; -----

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya ; -----

### **DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ; -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah pembeli tanah SHM No. 306/Sukamaju an.

Indra Rukmana E. Kowara seluas 11.216 m2 yang beritikad baik ;

3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah menguasai tanpa hak dan tidak berdasarkan hukum tanah SHM No. 306/Sukamaju, seluas 11.216 m2, dengan batas-batasnya, sebagai berikut : -----

Utara : SPBU a/n Dra Henny, Makam dan tanah milik Ibu Ani (dahulu tanah darat) ; -

Timur : Jl. Raya Jakarta Bogor (dahulu Jl. Raya Bogor Jakarta) ; -----

Selatan : SHM No. 05 a/n Arief Husni, dan tanah Acim (dahulu tanah darat) ; -----

Barat : Kali kecil (dahulu selokan) ; -----

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau orang lain yang sedang menguasai objek sengketa agar mengosongkan tanah Sertipikat Hak Milik No. 306/Sukamaju, an. Indra Rukmana E. Kowara (dahulu a/n Arief Husni seluas 11.216 M2, yang terletak di Kel. Sukamaju Kec. Cilodong Depok Jawa Barat, jika perlu dengan bantuan aparat Kepolisian ; -----

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ; -----

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Membebaskan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp.801.000,- (Delapan ratus satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : JUMA'T, TANGGAL 08 JUNI 2012, oleh kami : SYAHRI ADAMY, SH, MH, selaku Hakim Ketua Majelis, NENNY YULIANNY, SH, M.Kn, dan DR. IMAN LUQMANUL HAKIM, SH, M.Hum, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini : SELASA, TANGGAL 26 JUNI 2012, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu oleh : AGUS WAWAN, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh kuasa Penggugat, dan kuasa Tergugat I, tanpa hadirnya Tergugat II dan kuasa Turut Tergugat.

HAKIM-HAKIM  
ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

NENNY YULIANNY, SH, M.Kn

SYAHRI ADAMY, SH, MH

### 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

DR. IMAN BUDI MAHAMAHAGUNG SH, M. Hum

PANITERA PENGGANTI,

AGUS WAWAN, SH

Rincian Biaya :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Administrasi : Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan : Rp. 710.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,- +

**T o t a l : Rp.801.000,- (Delapan ratus satu ribu rupiah)**

**Disclaimer**

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