



**PUTUSAN**

Nomor.88/PDT/2018/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

JESSICA. Tempat tinggal di Jalan Teluk Indah, Blok .S/61 RT.013/09, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14450. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2018, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Januari 2018 Nomor. 222/SK.Pengacara/2018/PN.Tng. diwakili kuasanya JANSEN SIMANJUNTAK, S.H, BONARDO PARUNTUNGAN SINAGA, S.H. dan GADING SIMANJUNTAK, S.H., Advokat beralamat di Pangeran Jayakarta Nomor.85A Jakarta 10730. Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula TERGUGAT.

**M E L A W A N**

JOHANES. Berkedudukan di Teluk Indah, Blok. S, Nomor. 61, RT.013 RW.009, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14450. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2018, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 6 April 2018 Nomor. 814/SK. Pengacara/2018/PN.Tng. diwakili kuasanya RIO ANDRE W.SIAHAAN, S.H,M.H. AGUS ASIKIN HARTA MULYA, S.H, M.H, YOHANNES ANDRIYANUS, S.H., ADIKA PUTRAGA SEMBIRING, S.H.,M.H., EVANY ONNARA SIBURIAN, S.H., SULAIMAN KHOSYI SUHARTO, S. H., dan FIRLY THALIA, S.H. Advokat beralamat di Plaza Sentral Lt.19, Jalan Jendral Sudirman Kav.47 Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula PENGGUGAT.

HERRY SOSIAWAN, S.H.Bertempat tinggal di Jalan Ki Samaun, Nomor. 158 Sukasari, Kecamatan Tangerang, Tangerang, Banten 15118. Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT

Halaman 1 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN



Pengadilan Tinggi tersebut.

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini.

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Telah membaca gugatan Penggugat/Terbanding terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 23 Januari 2017 Nomor.59/Pdt.G/2017/PN.Tng, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

#### I. URAIAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa Objek Gugatan dalam gugatan ini adalah hak kepemilikan atas sebidang tanah seluas 1.700 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No.31 atas nama Tergugat. Pendaftaran sertipikat atas sebidang tanah tersebut dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.49 Tahun 2007 tanggal 2 Februari 2007 yang dibuat dihadapan PPAT Herry Sosiawan, S.H. (Turut Tergugat). Fakta yang sebenarnya adalah Bidang Tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dan biaya pembelian dan biaya-biaya lain bertalian dengan pembelian tersebut dibayar sepenuhnya oleh Penggugat kepada Penjual, namun Penggugat menggunakan nama Tergugat, sehingga yang tercantum dalam Akta Jual Beli dan Sertipikat adalah nama Tergugat;
2. Bahwa pada akhir tahun 2006 Penggugat ditawarkan sebidang tanah seluas 1.700 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang (selanjutnya disebut "**Bidang Tanah**") oleh Sdr. Eka Halim. Kemudian setelah mempertimbangkan aspek komersial, Penggugat melakukan negosiasi nilai jual beli hingga tercapai kesepakatan dimana harga jual beli Bidang Tanah, Bangunan beserta 4 (empat) buah mesin percetakan adalah sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat kemudian melakukan pembayaran atas pembelian Bidang Tanah itu dengan uang yang diperoleh dari PT. Panen Arta Multifinance, kemudian Penggugat membayar biaya pembelian tanah tersebut dengan sistem cicil/kredit kepada PT. Panen Arta Multifinance. Atas pemberian cicilan/kredit tersebut, pada hari yang sama dengan penandatanganan Akta Jual Beli, langsung dilakukan penerbitan Hak Tanggungan atas tanah objek gugatan, keduanya dilakukan dihadapan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat. Kewajiban Penggugat untuk membayar nilai kredit kepada PT. Panen Arta Multifinance dilakukan dengan cara mentransfer angsuran ke rekening PT. Panen Arta Multifinance setiap bulan melalui rekening Bank UOB Buana dengan No. rekening 1070006003 dan/ atau Bank Rabobank dengan No. rekening 3800099993, dimana kedua rekening bank tersebut adalah milik dan tercatat atas nama Penggugat.

4. Bahwa selama kurun waktu dari tahun 2007 s/d 2011 Penggugat adalah pihak yang telah melakukan seluruh pembayaran secara tunai sebesar Rp. 3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) dan cicilan sebesar Rp 4.800.000.000,- (empat milyar delapan ratus juta rupiah) kepada PT. Panen Arta Multifinance, tanpa ada sedikitpun campur tangan atau pembayaran dari Tergugat.

5. Bahwa pada saat proses jual beli Bidang Tanah ini, Penggugat menggunakan nama Tergugat untuk mewakili Penggugat dengan alasan Tergugat merupakan dan telah dianggap sebagai anak angkat yang sangat dipercayai oleh Penggugat, bahkan di kemudian hari yaitu pada tahun 2010, Tergugat resmi menjadi menantu Penggugat setelah Tergugat menikah dengan anak Penggugat.

6. Bahwa alasan penggunaan nama Tergugat pada Bidang Tanah karena Tergugat telah dianggap sebagai anak kandung. Sejak Tergugat datang dari Medan ke Jakarta, yaitu sejak tahun 2002 s/d 2015, Penggugat selalu memperlakukan Tergugat selayaknya anak kandung, antara lain membiayai seluruh kebutuhan yang diperlukan Tergugat termasuk menyediakan akomodasi (mobil dan supir khusus untuk mengantar-jemput Tergugat) setiap hari ke tempat kuliah, menerima Tergugat untuk tinggal di rumah Penggugat, selalu ikut liburan bersama dengan Penggugat dan Almarhum Isteri Penggugat, hingga memberikan jabatan sebagai Komisaris beserta saham secara cuma-cuma sebesar 20% di perusahaan percetakan milik Penggugat sebagai pengganti saham Almarhum Isteri Penggugat. Selain itu, pada tahun 2010 Penggugat menikahkan anaknya yang bernama Robert dengan Tergugat dengan biaya seluruhnya ditanggung oleh Penggugat dan setelah menikah keduanya masih tinggal bersama di rumah Penggugat.

7. Bahwa selain merawat Tergugat, dalam kurun waktu tahun 2002 s/d 2015 tersebut Penggugat juga telah merawat saudara-saudara kandung Tergugat yakni HENDRICK dan HARY mulai dari mereka sekolah sampai lulus kuliah dan bekerja pada Penggugat, dimana kedua saudara

Halaman 3 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN

#### 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

Tergugat tersebut juga sama-sama tinggal di kediaman milik Penggugat dan sama-sama diperlakukan sebagai anak.

8. Bahwa karena rasa percaya Penggugat yang sangat besar kepada Tergugat dan telah dianggap dan diperlakukannya seperti anak kandung itulah yang membuat Penggugat percaya dan berkenan untuk mengatasnamakan Bidang Tanah dengan meminjam nama Tergugat.

9. Bahwa sejak Penggugat membeli Bidang Tanah tersebut, Penggugat secara terus menerus menguasai fisik tanah, serta melakukan kegiatan usaha di dalam bangunan yang berada di atas Bidang Tanah tersebut. Selain itu, Penggugat juga rutin melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan membayar biaya-biaya lain yang bertalian dengan Bidang Tanah dimaksud.

10. Bahwa selama Penggugat menguasai fisik tanah dan melakukan kegiatan usaha di atasnya sejak tahun 2007 hingga saat ini, Tergugat tidak pernah menyatakan keberatan dalam bentuk apapun kepada Penggugat, serta tidak pernah menguasai atau tinggal di dalam Bidang Tanah karena menyadari Bidang Tanah tersebut bukanlah miliknya, melainkan adalah milik Penggugat.

11. Bahwa selama ini, dimana Penggugat menguasai dan mempergunakan Bidang Tanah dimaksud untuk menjalankan kegiatan usahanya, tidak pernah ada perjanjian sewa menyewa atau pinjam pakai antara Tergugat dan Penggugat, hal mana terjadi karena Bidang Tanah dimaksud adalah milik Penggugat dan Tergugat menyadari/mengetahui hal tersebut.

12. Bahwa sejak dilakukan pembelian atas Bidang Tanah, seluruh dokumen kepemilikan berupa Sertipikat dan Akta Jual Beli berada pada PT. Panen Artha Multifinance sebagai pihak yang memberikan kredit pembelian tanah dan melekatkan Hak Tanggungan atas Bidang Tanah tersebut, serta tidak pernah berada dalam penguasaan Tergugat.

13. Bahwa saat ini, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengakui kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah dan telah mencoba memaksa menguasai fisik tanah dengan mengirimkan sejumlah orang untuk menduduki Bidang Tanah. Bahkan Tergugat juga pernah mengirim somasi kepada Penggugat pada tanggal 15 September 2015 yang mengklaim sebagai pemilik atas Bidang Tanah dan meminta Penggugat meninggalkan Bidang Tanah tersebut.



14. Bahwa adanya somasi yang dilayangkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan tindakan mengirimkan sejumlah orang untuk memaksa menduduki fisik Bidang Tanah adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang telah membuktikan itikad tidak baik dari Tergugat untuk merebut Bidang Tanah milik Penggugat. Bahkan, perbuatan Tergugat tersebut sangat tidak mencerminkan bagaimana seorang anak seharusnya membalas budi kepada orangtua yang telah susah payah merawat dan mengurus dirinya, memberikan penghidupan yang lebih dari cukup, sertamembangun perusahaan untuk kepentingan Tergugat yang telah dianggap sebagai anak, suami Tergugat, dan untuk anak Tergugat yang adalah juga cucu Penggugat.

## **II. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT.**

15. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan pelanggaran terhadap hal-hal berikut :

- a. Melanggar hak orang lain. Yang dimaksud melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subyektif orang lain, yaitu wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Meijers berpendapat bahwa ciri dari hak subyektif adalah suatu wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya. Hak-hak subyektif yang diakui oleh yurisprudensi adalah hak-hak perorangan, seperti kebebasan, kehormatan, dan nama baik dan hak-hak atas harta kekayaan, seperti hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya.
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang didasarkan pada hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Yang termasuk bertentangan dengan kewajiban hukum adalah pencurian, penggelapan, dan lain-lain.
- c. Bertentangan dengan kesusilaan. Yang dimaksud dengan kesusilaan adalah norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma-norma hukum.
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Dalam setiap perbuatannya manusia harus memperhatikan kepentingan-kepentingan sesamanya. Harus mempertimbangkan kepentingan sendiri dengan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang oleh masyarakat dianggap sebagai hal yang layak dan patut. Yang dapat dianggap





bertentangan dengan kepatutan adalah perbuatan yang sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak dan perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain, di mana menurut manusia yang normal hal tersebut harus diperhatikan.

**16.** Bahwa dalam perkara ini, Tergugat adalah orang yang diberikan kepercayaan oleh Penggugat untuk dipergunakan namanya dalam jual beli Bidang Tanah yang dilakukan dan dibayar sepenuhnya oleh Penggugat karena Tergugat sudah dianggap sebagai anak dan sejak tahun 2010 merupakan bagian dari keluarga Penggugat (menantu). Padahal apabila dilihat lebih lanjut dalam urusan waris, Penggugat saat ini hanya mempunyai ahli waris kepada Robert (satu-satunya anak Penggugat yang merupakan suami Tergugat) dan seluruh harta yang dimiliki akan menjadi milik Robert dan juga Tergugat, namun Tergugat telah mengkhianati kepercayaan Penggugat tersebut dengan mencoba menguasai Bidang Tanah dan mencoba tidak mengakui kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah tersebut. Hal ini jelas bertentangan dengan hak subyektif Penggugat yang telah mengeluarkan uang untuk membeli Bidang Tanah tersebut. Selain itu, hal ini sangat bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat, asas kepatutan dan norma sosial dimana Tergugat selaku orang kepercayaan telah menyalahgunakan kepercayaan tersebut untuk kepentingan dirinya sendiri.

**17.** Bahwa selain itu, tindakan Tergugat yang melakukan ancaman fisik kepada Penggugat dan para karyawan Penggugat dengan mengirimkan sejumlah orang untuk menguasai fisik Bidang Tanah adalah tindakan yang bertentangan dengan hak subyektif Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat dan bertentangan dengan kepatutan seorang menantu kepada mertua karena telah membahayakan diri Penggugat dan para karyawan Penggugat.

**18.** Bahwa karena Penggugat adalah pihak yang sebenarnya melakukan pembelian dan membayar seluruh biaya jual beli terhadap Bidang Tanah, maka secara yuridis, Akta Jual Beli No.49 Tahun 2007 tanggal 2 Februari 2007 yang dibuat dihadapan PPAT Herry Sosiawan, S.H. (Turut Tergugat) dan Sertipikat Hak Milik No. 31 / Belendung atas nama Tergugat harus dibatalkan dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, serta dinyatakan secara tegas bahwa Penggugat adalah pembeli dan pemilik yang sah atas Bidang Tanah dimaksud.



**19.** Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI melalui Putusan No. 2195K/Pdt/2008 tanggal 10 Maret 2009 yang dalam pertimbangannya menyatakan :

*".....bahwa sertifikat atas nama Pemohon I hanya pinjam nama saja karena terbukti uang pembelian tanah tersebut adalah milik Termohon Kasasi I sesuai dengan pengakuan penjualnya..."*

**20.** Bahwa hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI melalui Putusan No. 147 K/Sip/1979 tanggal 25 September 1980, yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

*"Jual beli tanah/rumah tersebut tidak mungkin sah, karena ternyata dari kesaksian kuasa penjual sendiri, para Tergugat asal bukan pembeli yang sebenarnya, melainkan hanya dipinjam namanya saja, sedang pembeli yang sebenarnya adalah penggugat asal yang pada waktu itu masih seorang warga negara asing."*

Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung RI mengembalikan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang diatasnamakan Tergugat menjadi kepada Penggugat.

**21.** Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan Akta Jual Beli No.49 Tahun 2007 tanggal 2 Februari 2007 dari Penjual kepada Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dan Sertipikat Hak Milik No. 31 / Belendung atas nama Tergugat mengandung cacat hukum, karena yang sebenarnya melakukan pembelian dan yang melakukan pembayaran penuh atas biaya jual beli adalah Penggugat. Dengan demikian, Akta Jual Beli No.49 Tahun 2007 tanggal 2 Februari 2007 dan Sertipikat Hak Milik No. 31 / Belendung atas nama Tergugat tersebut harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, serta hak kepemilikan atas BidangTanah yang sah adalah milik Penggugat

**22.** Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil berupa kehilangan haknya untuk menikmati, memanfaatkan, mendayagunakan, menempati ataupun menjual Bidang Tanah objek gugatan tersebut. Oleh karena itu Tergugatharuslah mengganti kerugian kepada Penggugat dengan cara dihukum memberikan hakatas Bidang Tanah objek gugatan kepada Penggugat.



b. Kerugian materiil berupa biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini termasuk biaya pengacara, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

c. Kerugian immaterial berupa terbuangnya waktu, tenaga dan pikiran untuk mengurus perkara ini, termasuk akibat intimidasi yang dilakukan oleh Tergugat dengan mengirimkan sejumlah orang mencoba menguasai fisik Bidang Tanah, yang tidak dapat dinilai dengan uang berapapun jumlahnya, tetapi apabila dinominalkan maka jumlah kerugian immaterial tersebut ditetapkan senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

**23.** Bahwa kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut jelas merupakan akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas. Kerugian yang paling nyata adalah Penggugat tidak dapat menggunakan haknya terhadap objek gugatan karena Penggugat sebagai pemilik sejati yang membeli dan membayar seluruh biaya pembelian tidak dapat menempati dan tidak dapat mengambil manfaat dari objek gugatan, sementara pada saat yang bersamaan, Tergugat telah berusaha menguasai Bidang Tanah dengan cara melawan hukum.

### **III. MOHON SITA JAMINAN DAN PUTUSAN DAPAT DIJALANKAN TERLEBIH DAHULU**

**24.** Bahwa karena pokok gugatan dalam perkara ini adalah menyangkut hak kepemilikan atas Bidang Tanah, yang mana sebenarnya dibeli dan dimiliki oleh Penggugat, namun dilakukan pinjam nama dan diatasnamakan kepada Tergugat, sehingga selama gugatan ini berlangsung dapat berpotensi terjadi perselisihan/konflik atas penguasaan fisik tanah tersebut.

**25.** Bahwa saat ini Tergugat telah menunjukkan itikad tidak baik dengan mengirimkan sejumlah orang untuk mencoba menguasai fisik Bidang Tanah, maka Penggugat memiliki alasan yang logis untuk mencegah tindakan-tindakan melawan hukum dari Tergugat dan untuk menjamin pelaksanaan Putusan dalam perkara ini tidak sia-sia, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Bidang Tanah yang menjadi Objek Gugatan, yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No.31 atas nama Tergugat.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan taat pada putusan perkara ini, maka sudah sepatutnya Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta) rupiah sehari, apabila tidak menjalankan putusan, dihitung sejak tanggal putusan dibacakan.

27. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali.

Bahwa berdasarkan seluruh hal yang telah disampaikan oleh Penggugat diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan:

### **DALAM PROVISI:**

1. Mengabulkan seluruh permohonan Penggugat dalam provisi;
2. Meletakkan sita jaminan atas Bidang Tanah seluas 1.700 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No.31 atas nama Jessica (Tergugat);
3. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat atau Pihak Manapun untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang berhubungan dengan Bidang Tanah seluas 1.700 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No.31 atas nama Jessica (Tergugat), sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat tidak memiliki hak yang sah terhadap sebidang tanah seluas 1.700 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No.31 atas nama Jessica (Tergugat);
4. Menyatakan sebagai hukum yang mengikat bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan berwenang atas sebidang tanah seluas 1.700 m<sup>2</sup> yang



terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No.31 atas nama Jessica (Tergugat);

5. Menyatakan Akta Jual Beli No.49 Tahun 2007 tanggal 2 Februari 2007 yang dibuat dihadapan PPAT Herry Sosiawan, S.H. (Turut Tergugat) dan Sertipikat Hak Milik No.31 / Belendung atas nama Jessica (Tergugat), batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta melalui putusan ini diubah dan ditetapkan menjadi atas nama Penggugat;

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Bidang Tanah seluas 1.700 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No.31 / Belendung atas nama Jessica (Tergugat);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari atas setiap harinya Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak tanggal putusan ini;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;

11. Mebebankan seluruh biaya perkara kepada Tergugat.

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

Telah membaca jawaban Tergugat/ Pembanding, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

**I. DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

**I. GUGATAN PENGGUGAT KURANG FIHAK**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena baik dalam Posita maupun Petitum yang disampaikan Penggugat Konvensi dalam dalil-dalil Gugatannya adalah meminta pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung tercatat atas Nama Jessica ( Tergugat Konvensi ), maka sudah seharusnya Penggugat Konvensi mengikut sertakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang sebagai salah satu pihak dalam Gugatan tersebut, karenanya jika Gugatan Penggugat Kovensi ini dikabulkan maka atas perintah Pengadilan , tentunya Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang lah yang berwenang melaksanakan pembatalan maupun pembaliknamaan Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung tercatat atas Nama Jessica ( Tergugat Konvensi) tersebut, tanpa adanya perintah Pengadilan , maka secara otomatis tindakan pembatalan dan maupun pembalikan nama terhadap Sertifikat a'quo tidak akan terjadi

Bahwa karena Penggugat Konvensi tidak mengikut sertakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang sebagai pihak dalam Perkara ini. maka berdasarkan **Eksepsi Plurium Litis Consortium** , gugatan Penggugat Konvensi yang kurang pihak seharusnya ditolak setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard ).

## II.OBJEK SENGKETA BUKANLAH MILIK PENGGUGAT KONVENSI .MELAINKAN MILIK TERGUGAT KONVENSI ( EXCEPTIO DOMINII)

Bahwa sebagaimana yang telah diakui secara terang dan jelas oleh Penggugat konvensi dalam dalil-dalil Gugatan ( Posita ) maupun Petitum Gugatannya, bahwa secara hukum baik berdasarkan Akte Jual beli maupun berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengke ta, dimana Sertifikat tanah tersebut tercatat atas nama Jessica ( Tergugat konvensi) hal itu berarti Tergugat konvensilah Pemilik sah atas tanah tersebut bukan Penggugat konvensi.

Bahwa hal mana juga dikuatkan dengan, dimana ketika Tergugat konvensi datang menguasai dan menempati tanah milik Tergugat konvensi tersebut, Penggugat konvensi berusaha melaporkan Tergugat konvensi kepada Pihak Kepolisian Tangerang, namun pihak Kepolisian Tangerang tidak menanggapi laporan Penggugat konvensi dan Pihak Kepolisian juga tidak pula melarang Tergugat konvensi dan menempati

Halaman 11 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN

### 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)



tanah miliknya, karena saat itu Penggugat Konvensi sama sekali tidak dapat menunjukkan dan membuktikan bukti surat kepemilikan yang sah atas tanah tersebut dan Pihak Kepolisian mengetahui dengan jelas bahwa berdasarkan bukti-bukti surat kepemilikan yang sah maka secara hukum Tergugat konvensi lah selaku Pemilik sah atas tanah tersebut, bukan Milik Penggugat konvensi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Tergugat konvensilah sebagai Pemilik tanah yang sah bukan Milik Penggugat konvensi ( EXCEPTIO DOMINII), sehingga berdasarkan hal tersebut patut lah Gugatan Penggugat konvensi ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

#### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang Tergugat konvensi kemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai telah termasuk dan menjadi bagian DALAM POKOK PERKARA.

2. Bahwa Tergugat konvensi sangkal dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat konvensi kecuali yang dengan tegas-tegas diakui Tergugat konvensi

3. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan ( posita ) maupun Petitumnya , Penggugat konvensi berkali-kali mengakui dan mendalilkan secara terang dan jelas bahwa:

- Akte Jual Beli No. 48 Tahun 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Sdr. Harry Sosiawan, SH ( Turut Tergugat ) tertanggal 2 Februari 2007 dimana Jessica ( Tergugat konvensi ) sebagai Pembeli yang sah dan beritikad baik atas tanah tersebut
- Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung tercatat atas Nama Jessica (Tergugat konvensi)

4. Bahwa terkait pengakuan Penggugat Konvensi pada point 2 dalam dalil Gugatannya tersebut maka sangat perlu Tergugat Konvensi sampaikan kronologis kejadian sebenarnya yang terjadi terkait kepemilikan dan penguasaan Tergugat Konvensi atas tanah yang menjadi Objek sengketa tersebut; Dimana berawal sekitar tahun 2005 s/d tahun 2006 secara bertahap Penggugat konvensi telah meminjam sejumlah uang kepada Ibu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Silvia Sumartio ( Ibu kandung Tergugat konvensi ) dengan total keseluruhan sebesar Rp. 1.954.500.000,- ( **satu milyar Sembilan ratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah** ) dengan alasan untuk keperluan biaya pengobatan Almarhumah isteri Penggugat konvensi yang sakit parah.

5. Untuk meyakinkan ibu Tergugat konvensi bahwa penggugat akan melunasi keseluruhan hutangnya, maka pada saat itu Penggugat konvensi memberikan 30 lembar Bilyet Giro Bank Buana Indonesia sebagai jaminan hutang kepada ibu Tergugat konvensi percaya dan menyetujui penawaran dan kesepakatan serta itikad baik yang ditawarkan oleh Penggugat konvensi, tentunya dengan harapan Penggugat konvensi dapat segera melunasi dan membayar hutangnya kepada ibu Tergugat konvensi.

6. Bahwa beberapa hari setelah Ibu Tergugat konvensi menyetujui penawaran Penggugat konvensi dan setelah PT. Panen Artha Indonesia Multifinance menyetujui permohonan Kredit leasing yang diajukan Penggugat konvensi maka Penggugat konvensi pun menghubungi Ibu Tergugat konvensi dan Tergugat dan memberitahukan bahwa penandatanganan Akte Jual Beli atas tanah tersebut dilakukan pada hari Jumat ,tanggal 02 Februari 2017 dihadapan Notaris Herry Sosiawan, SH (Turut Tergugat).

7. Bahwa harga jual beli tanah objek sengketa yang disepakati antara Sdr. Raymond Wira Putra, Nona Suannie Kumia dan Sdr, Dery Kurnia selaku Penjual dan Sdri. Jessica ( Tergugat Konvensi ) selaku Pembeli sebesar Rp. 966.159.000 ,- ( Sembilan ratus enam puluh enam juta seratus lima puluh Sembilan ribu rupiah ) sebagaimana yang tertuang dalam Akte Jual Beli No. 48 / 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Sdr. Harry Sosiawan, SH ( Turut Tergugat ) tertanggal 02 Februari 2007 dan walaupun Penggugat konvensi menyatakan dan mengakui telah membayar sebesar Rp. 8.500.000.000,- ( delapan milyar lima ratus juta rupiah ) dengan cara membayar cicilan angsuran kepada PT. Panen Artha Indonesia Multifinance, hal tersebut tentunya juga terkait harga pembelian 4 buah mesin Percetakan milik Penggugat konvensi yang tidak ada hubungannya dengan pembelian bidang tanah yang dibeli Tergugat konvensi.

8. Bahwa sangat perlu dipahami Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kalau pun baik Tergugat konvensi maupun Ibu Tergugat

Halaman 13 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN

#### 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)





konvensi tidak pernah secara langsung membayar cicilan angsuran pembayaran pembelian tanah tersebut kepada PT. Panen Artha Indonesia Multifinance, bukan berarti baik Tergugat konvensi maupun Ibu Penggugat konvensi tidak mempunyai kemampuan untuk membayar biaya pembelian tanah tersebut, tapi hal ini semata-mata karena sejak awal dan tidak terpisahkan dengan adanya kesepakatan lisan antara Ibu Tergugat konvensi dengan Penggugat konvensi, bahwa Penggugat konvensilah yang akan melakukan pembayaran dan pelunasan cicilan angsuran pembelian tanah milik Tergugat konvensi tersebut, sebagai bagian dari kompensasi pembayaran Hutang Penggugat konvensi kepada Ibu Tergugat konvensi konvensi sebesar Rp. 1.954.500.000,- ( **satu milyar Sembilan ratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah** ) dan pada saat itu juga **Penggugat berjanji apabila pembayaran cicilan angsuran kredit telah lunas pada tahun 2011, maka Penggugat berjanji akan mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung** tercatat atas Nama Jessica kepada Tergugat konvensi maupun Ibu Tergugat konvensi.

**9.** Bahwa walaupun benar ada bukti Kwitansi atau bukti transferan angsuran uang atas nama Penggugat konvensi kepada Pihak PT. Panen Artha Indonesia Multifinance sebagaimana dalil point 3 dalam gugatannya, hal tersebut tidak lain hanya membuktikan bahwa Penggugat konvensi hanyalah sebagai juru bayar atas Hutang Tergugat konvensi dengan mempergunakan uang Ibu Tergugat konvensi yang dipinjam Penggugat konvensi

**10.** Bahwa sesuai dengan janji Penggugat konvensi akan mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung tercatat atas Nama Jessica pada tahun 2011, maka atas hal tersebut pada awal bulan tahun 2012 Ibu Tergugat konvensi dan Tergugat konvensi pernah menanyakan hal tersebut kepada penggugat konvensi, namun dengan alasan hutang ke PT. Panen Artha Indonesia Multifinance belum lunas, sehingga sertifikat tersebut belum bisa di kembalikan dan diserahkan kepada Tergugat konvensi

**11.** Bahwa tindakan Penggugat konvensi yang tidak mau menyerahkan dan mengembalikan sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung tercatat atas Nama Jessica kepada Tergugat konvensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak satupun Undang-Undang atau Peraturan yanga berlaku di negeri ini yang memperbolehkan seseorang menguasai



barang milik orang lain secara tidak sah

12. Bahwa Tergugat konvensi sangat keberatan dan membantah secara tegas dalil Gugatan Penggugat konvensi pada point 10 dan 11 dalam dalil Gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat Konvensi tidak pernah menyampaikan keberatan dalam bentuk apapun kepada Penggugat Konvensi, karena sejak tahun 2012 baik Tergugat konvensi maupun ibu tergugat konvensi selalu menanyakan perihal pengembalian surat Akte Jual Beli maupun sertifikat tanah tersebut dan pada tahun 2014, ketika Penggugat konvensi menyewakan tanah tersebut kepada PT. Mega Sinema Abadi Jakarta, Penggugat konvensi harus meminta persetujuan dari Tergugat konvensi selaku pemilik yang sah atas tanah sebagaimana yang tertuang dalam bukti Kwitansi Pembayaran sewa tanah tertanggal 28 Juni 2013. Jika benar Penggugat konvensi adalah pemilik tanah tersebut, kenapa Penggugat konvensi harus meminta persetujuan dari Tergugat konvensi untuk menyewakan tanah tersebut kepada orang lain?

13. Bahwa sama sekali tidak benar dalil Penggugat konvensi yang menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung tercatat atas Nama Jessica adalah semata-mata hamya Pinjam nama atas nama Tergugat konvensi, karena dalam hukum Agraria yang berlaku di Indonesia, terkait peralihan hak atas tanah tidak mengenal istilah Pinjam Nama, walaupun benar dalam prakteknya pernah terjadi istilah Pinjam Nama, sebagaimana yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang disampaikan Penggugat konvensi dalam dalil Gugatannya pada point 19 dan 20, hal tersebut tentunya, berlaku Khusus untuk orang asing dan atau adanya perjanjian / perikatan lain terkait pinjam nama antara si Pemilik tanah dengan orang atau figure yang di pinjam namanya di luar Akte Jual beli atas tanah.

14. Bahwa istilah Pinjam nama tersebut jelas sangat dilarang oleh Pemerintah, karena dalam prakteknya pinjam nama itu patut diduga sering dipakai seseorang atau oknum tertentu sebagai bahagian dari upaya menghindari pembayaran pajak kepada pemerintah dan hal tersebut merupakan tindak Pidana Penggelapan Pajak.

15. Bahwa tindakan Tergugat konvensi untuk menguasai fisik tanah tentunya dengan terlebih dahulu mengirimkan surat somasi kepada Penggugat



konvensi sebagaimana dalil Penggugat konvensi dalam point 13,14 dan point 17 dalam dalil gugatannya, adalah suatu tindakan yang benar dan sama sekali tidak bertentangan dengan hukum dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum serta sama sekali tidak menimbulkan kerugian apapim kepada Penggugat konvensi, karena faktanya berdasarkan bukti-bukti surat kepemilikan yang sah bidang tanah tersebut adalah Milik Tergugat konvensi, justru tindakan Tergugat konvensi tersebut bertujuan untuk menyelamatkan tanah miliknya dari penguasaan Penggugat konvensi secara tidak sah.

16. Bahwa terkait penguasaan fisik bidang tanah milik Tergugat konvensi tersebut, Penggugat konvensi telah mencoba melaporkan dan meminta bantuan pihak Kepolisian untuk menindak Tergugat konvensi, namun permohonan Penggugat konvensi tersebut ditolak pihak Kepolisian, karena Penggugat konvensi tidak dapat menunjukkan bukti surat-surat Kepemilikan yang sah atas tanah tersebut dan faktanya sampai sekarang Tergugat konvensi telah menguasai tanah tersebut tanpa adanya gangguan dari pihak manapun termasuk Penggugat konvensi

17. Bahwa logika hukumnya, jika benar Penggugat konvensi adalah pemilik sah bidang tanah tersebut, tentunya pihak Kepolisian sudah melarang dan mengusir serta memproses Tergugat konvensi secara Hukum atas tindakan penguasaan fisik atau bisa saja Penggugat konvensi berkeras untuk merebut kembali bidang tanah tersebut.

18. Bahwa selaras dengan dalil-dalil Tergugat Konvensi sebagaimana yang telah disampaikan dalam dalil[ dalil eksepsi dan jawabanya diatas maka untuk menguatkan dasar hukum kepemilikannya, Tergugat Konvensi juga ingin mengutip kembali beberapa Pertimbangan Hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung terkait sahnya Akte Jual Beli Tanah dan bangunan yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris / PPAT tersebut yaitu :

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 539/K/sip/1971 tertanggal 3 Nopember 1971 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan; .... " ... sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah.
- b. Putusan mahkamah Agung No. 598/K/Sip/1971 tertanggal 18 Desember 1971 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan; ..."Jual beli sawah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang



sebagaimana dikatakan pasal 19 Peraturan pemerintah No. 10/1961 yaitu Notaris/PPAT atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum,,"

c. Putusan Mahkamah Agung No. 937/K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan ; suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut dan suatu Akta Perjanjian Jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat pembuat Akta tanah menurut Peraturan pemerintah No. 10/1961 dianggap sebagai Akta yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna.

d. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991 tertanggal 22 Maret 1972 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum

19. Dan diperkuat pula dengan aturan hukum yang menyatakan bahwa :

a. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

b. Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian bahwa dirinya adalah sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

c. Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa -."Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan"



- d. Bahwa karenanya berdasarkan pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 jo pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 jo pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 **terbukti bahwa Sertipikat adalah merupakan bukti yang paling kuat secara hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah.**
- e. Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 maka pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat tanahnya dilindungi secara hukum.
20. Bahwa tidak benar Penggugat konvensi yang membeli Tanah berikut bangunan diatasnya milik Tergugat konvensi sebagaimana dalam dalil-dalil Gugatannya tersebut,
21. Bahwa adalah juga tidak benar dalil Point 6- s/d point 8 dalil gugatan Penggugat konvensi dan karenanya patut ditolak karena sangat tidak berdasar hukum dan cuma karangan dan halusinasi Penggugat konvensi saja , hal mana dapat Tergugat konvensi sampaikan :
- Bahwa Tergugat konvensi tidak pernah diurus, dirawat dan dibiayai oleh Penggugat konvensi yang mengaku sebagai " orang tua " karena kehidupan ekonomi keluarga Tergugat konvensi jauh lebih mapan dari kehidupan ekonomi Penggugat Konvensi,, terbukti bahwa setiap kali Penggugat Konvensi kesulitan keuangan Penggugat Konvensi selalu meminjam uang kepada Ibu Tergugat Konvensi dan waktu itu Tergugat Konvensi tinggal di rumah kakek Tergugat Konvensi di bilangan Roxi
  - Bahwa begitu juga dengan saudara- saudara Tergugat Konvensi yaitu Hendrick dan Harry, sama sekali tidak pernah dirawat dan dibiayai serta tidak pernah tinggal di rumah Penggugat Konvensi, dimana waktu itu kedua saudara tergugat Konvensi tersebut di biayai oleh orang tua Tergugat Konvensi bukan Penggugat Konvensi
  - Begitu juga terkait saham dan pengangkatan Tergugat Konvensi sebagai Komisaris di PT. Pancawarna Mediatama Percetakan Jessica, hal tersebut bukanlah pemberian cuma-cuma dari Penggugat Konvensi melainkan ada keterkaitan dengan sangat besarnya hutang Penggugat Konvensi kepada Ibu Tergugat Konvensi, yang akhirnya hutang Penggugat Konvensi tersebut di kompensasikan dengan berbentuk saham perusahaan.





22. Bahwa juga tidak benar Pajak Bumi dan Bangunan sepenuhnya dibayar oleh Penggugat Konvensi dan seandainya benarpun -quod non- pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tidak membuktikan pemilikan hak .
23. Bahwa karenanya terhadap keseluruhan petitum baik Petitum dalam Provisi maupun Petitum dalam pokok Perkara sebagaimana yang disampaikan Penggugat Konvensi dalam Gugatannya yang antara lain - memohon sita jaminan, - menyatakan Penggugat Konvensi adalah Pemilik sah atas bidang tanah, - membatalkan Akte Jual Beli No. 49 Tahun 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Sdr. Harry Sosiawan, SH ( Turut Tergugat) tertanggal 2 Februari 2007 dan Sertifikat Hak Milik No. 31, Desa Belendung tercatat atas Nama Jessica ( Tergugat Konvensi ), serta - tuntutan ganti rugi serta denda patut ditolak karena sama sekali tidak ada dasar hukumnya, sama seperti ketika Pihak Kepolisian Tanggerang menolak permohonan bantuan Penggugat Konvensi ketika Tergugat Konvensi melakukan penguasaan atas tanah tersebut

## II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon bahwa apa yang telah disampaikan baik dalam bagian eksepsi dan jawaban diatas dianggap merupakan satu kesatuan dalam Gugatan Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak dengan tegas terhadap keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi , kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
2. Bahwa yang menjadi Objek sengketa adalah sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang dibeli dan dimiliki Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara sah sebagaimana tertuang dalam hak kepemilikan berupa Akte Jual Beli No. 49 Tahun 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Sdr. Harry Sosiawan, SH ( Turut Tergugat ) tertanggal 2 Februari 2007 maupun Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung tercatat atas Nama Jessica.
3. Bahwa asal mula tanah yang menjadi Objek sengketa dalam perkara a-quo adalah dimana sekitar tahun 2005 s/d tahun 2006 secara bertahap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah meminjam sejumlah uang kepada Ibu Silvia Sumartio ( Ibu kandung Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat Konvensi) dengan total keseluruhan sebesar Rp. 1.954.500.000,- ( **satu milyar Sembilan ratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah** ) defigan alasan untuk keperluan biaya pengobatan Almarhumah isteri Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang sakit parah.

4. Untuk meyakinkan ibu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan melunasi keseluruhan hutangnya, maka pada saat itu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memberikan 30 lembar Bilyet Giro Bank Buana Indonesia sebagai jaminan hutang kepada Ibu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

5. Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2006, ibu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menanyakan kembali kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi perihal pengembalian/pembayaran hutangnya, namun jawaban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, lagi-lagi meminta agar Ibu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bersabar dan agar tidak mencairkan Bilyet Giro Bank Buana Indonesia tersebut, karena dananya belum ada dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi lagi kesulitan Keuangan serta menunggu dana masuk dari pihak ketiga.

6. Bahwa pada tahun 2007, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menawarkan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 1.700 m2 yang terletak di desa Blendung Kecamatan Benda Tanggerang untuk dibeli Ibu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dengan kesepakatan lisan dimana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan membayar biaya pembelian tanah tersebut dengan mengajukan pinjaman Lesing ke pada perusahaan PT. Panen Artha Indonesia Multifinence sebagai bagian dari usaha/cara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar dan melunasi Hutang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada ibu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan disepakati juga agar Akte Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dibuatkan atas nama Jessica (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi),

7. Bahwa jika masih ada sisa hutang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi setelah dikurangi dengan biaya pembelian tanah tersebut, maka sisa hutangnya akan di konversi menjadi

Halaman 20 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN

#### 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

berbentuk penambahan Modal saham di Perusahaan PT. Pancawarna Mediatama Percetakan Jessica milik Tergugat Rekonvensi dimana berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Pancawarna Mediatama Percetakan Jessica No. 3 tertanggal 8 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Yuliana Petronela,SH telah terjadi peningkatan modal dasar dan modal disetor perseroan yang semula modal awal Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah ) menjadi modal sebesar Rp. 4.800.000.000,- ( empat miliar delapan ratus juta rupiah) dengan komposisi saham dimana Sdr. Johannes memiliki 3.840 lembar saham yang jika di rupiahkan menjadi Rp. 3.840.000.000,- (tiga miliar delapan ratus empat puluh juta rupiah ) dan Sdri. Jessica memiliki 960 lembar saham yang jika di rupiahkan menjadi Rp. 960.000.000,- ( sembilan ratus enam puluh juta rupiah ),dan kepemilikan atas saham tersebut dibuat atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi serta sekaligus mengangkat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai Komisaris di Perusahaan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut.

8. Bahwa atas penawaran Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi diatas maka pada hari Jumat ,tanggal 02 Februari 2017 dilakukan penandatanganan Akte Jual Beli No. 48 / 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Sdr. Harry Sosiawan, SH dimana Sdr. Raymond Wira Putra, Nona Suannie Kumia dan Sdr, Dery Kumia selaku Penjual dan Sdri. Jessica ( Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ) selaku Pembeli dengan harga sebesar Rp. 966.159.000 , - ( Sembilan ratus enam puluh enam juta seratus lima puluh Sembilan ribu rupiah ) dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 31 desa Belendung tercatat atas nama Jessica ( Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

9. Bahwa sejak ditandatanganinya Akte Jual Beli No. 49 tahun 2007 dan sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belindung, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah menguasai Akte Jual Beli No. 48 tahun 2007 dan Sertifikat hak milik No. 31 Desa Belendung tersebut, namun sesuai dengan janji Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang bersangkutan akan mengembalikan dan menyerahkan Akte Jual Beli No. 48 tahun 2007 dan Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada tahun 2011.

10. Bahwa selaras dengan dalil-dalil Tergugat Konvensi sebagaimana yang

Halaman 21 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disampaikan dalam dalil dalil diatas maka untuk menguatkan dasar hukum kepemilikannya , Tergugat Konvensi juga ingin mengutip kembali beberapa Pertimbangan Hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung terkait sahnya Akte Jual Beli Tanah dan bangunan yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris / PPAT tersebut yaitu :

a.

Putusan Mahkamah Agung No. 539/K/sip/1971 tertanggal 3 Nopember 1971 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sudah berlakunya UUP A, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah.

b. Putusan mahkamah Agung No. 598/K/Sip/1971 tertanggal 18 Desember 1971 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan; "...Jual beli sawah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan pasal 19 Peraturan pemerintah No. 10/1961 yaitu Notaris/PPAT atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum,,"

c. Putusan Mahkamah Agung No. 937/K/Sip/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan ; suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut dan suatu Akta Perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta tanah menurut Peraturan Pemerintah No.10/1961 dianggap sebagai Akta yang mempunyai kekuatan bukti sempurna.

d. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991 tertanggal 22 Maret 1972 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum

11. Dan diperkuat pula dengan aturan hukum yang menyatakan bahwa :

a. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah milik atas satuan rumah susun

Halaman 22 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

b. Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian bahwa dirinya adalah sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

c. Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :*"Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan"*

d. Bahwa karenanya berdasarkan pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 jo pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 jo pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ***terbukti bahwa Sertipikat adalah merupakan bukti yang paling kuat secara hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah.***

e. Bahwa berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 maka pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat tanahnya dilindungi secara hukum.

f. Bahwa sekitar pertengahan 2012 , baik Ibu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maupun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah berusaha menyampaikan dan mengingatkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, agar segera mengembalikan dan menyerahkan Akte Jual Beli No. 48 tahun 2007 dan sertifikat Hak Milik No.31 Desa Belendung kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, namun selalu dijawab agar Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk bersabar, karena pinjaman /kredit leasing kepada PT. PANEN ARTHA INDONESIA MULTIFINANCE belum lunas dibayar.

g. Bahkan melalui bantuan Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengirimkan Surat somasi ( Surat Peringatan ) agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk

Halaman 23 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN

#### 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)





menyerahkan dan mengembalikan Akte Jual Beli No. 48 tahun 2007 dan Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik yang sah atas surat-surat tersebut serta meminta Penggugat mengosongkan tanah milik Tergugat tersebut namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum juga menyerahkannya.

12. Bahwa oleh karena surat peringatan ( somasi ) tidak di indahkan oleh Penggugat Konvensi, maka demi menyelamatkan harta benda miliknya , dengan terpaksa Tergugat dengan terpaksa Tergugat Konvensi melakukan penguasaan dan mengambil alih fisik bidang tanah miliknya dari penguasaan Penggugat konvensi, dan atas tindakan penguasaan fisik bidang tanah tersebut, Penggugat Konvensi telah mencoba melaporkan dan meminta bantuan pihak Kepolisian untuk menindak Tergugat konvensi secara hukum, namun permohonan Penggugat konvensi tersebut ditolak pihak Kepolisian, karena Penggugat konvensi tidak dapat menunjukkan bukti surat-surat Kepemilikan yang sah atas tanah tersebut dan faktanya sampai sekarang Tergugat konvensi telah menguasai tanah tersebut tanpa adanya gangguan dari pihak manapun termasuk Penggugat konvensi

13. Bahwa logika hukumnya, jika benar Penggugat konvensi adalah pemilik sah bidang tanah tersebut, tentunya pihak Kepolisian sudah melarang dan mengusir serta memproses Tergugat konvensi secara hukum atas tindakan penguasaan fisik atau bisa saja Penggugat konvensi berkeras untuk merebut kembali bidang tanah tersebut.

14. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak mau menyerahkan dan mengembalikan Akte Jual Beli No. 48 tahun 2007 dan Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu kerugian Materiil berupa kesulitan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menyewakan dan atau menjual tanah miliknya dan kerugian Imateriil berupa terbuangnya waktu dan tenaga serta pikiran untuk mengurus perkara ini yang tidak dapat dinilai dengan uang



15. Bahwa oleh karena tidak adanya itikad baik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mengembalikan serta menyerahkan Akte Jual Beli No. 48 tahun 2007 dan Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, maka untuk menyelamatkan tanah miliknya, terpaksa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan tindakan penguasaan secara fisik atas tanah tersebut, karena sejak kurun waktu sejak tahun 2007 s/d tahun 2016 Tergugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menguasai secara tidak sah dan melawan hukum terhadap tanah Objek Sengketa tersebut

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar Majelis yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan untuk memutuskan :

**I. DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi dari Tergugat Konvensi seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak ( ***Eksepsi Plurium Litis Consortium*** )
3. Menyatakan Tergugat konvensilah sebagai Pemilik tanah yang sah bukan Milik Penggugat konvensi (EXCEPTIO DOMINII)
4. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaard ).
5. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaard ).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara .



II. DALAM REKONVENSI

1. M  
enerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh  
Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya.

2. M  
enyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan  
Perbuatan Melawan Hukum

3. Menyatakan sah dan berharga Akte Jual BeH No. 49 Tahun 2007  
yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sdr. Harry  
Sosiawan, SH tertanggal 2 Februari 2007

4. M  
enyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai Pembeli  
yang beritikad baik dan benar sebagaimana yang tertuang dalam Akte  
Jual Beli No. 49 Tahun 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat  
Akta Tanah (PPAT) Sdr. Harry Sosiawan, SH tertanggal 2 Februari 2007

5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa  
Belendung An. Jessica

6. M  
enyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat  
Konvensi sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan  
diatasnya yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota  
Tangerang sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.  
31 Desa Belendung An. Jessica

7. M  
enyatakan batal demi hukum terhadap semua tindakan hukum dan atau  
semua transaksi terkait Sertifikat Hak Milik No. 31 Desa Belendung An.  
Jessica yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi  
kepada Pihak lain

8. M  
emerintahLan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk segera  
menyerahkan dan mengembalikan Akte Jual Beli No. 48 tahun 2007 dtat



SerrriAa: Hak Milik No. 31 Desa Belendung An. Jessica kepada Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

9. M  
enyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu ( uitvoebaar bij voorad )

10. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat K Konvensi.

Atau kalau Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya(ex a quo et bono ).

Telah membaca putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.59/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 15 Januari 2018, amar putusan tersebut sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Provisi :**

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat tidak memiliki hak yang sah terhadap sebidang tanah seluas 1.700 m2 yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kotamadya Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yang saat ini terdaftar dengan Sertifikat /Buku Tanah Hak Milik No.31 atas nama Jessica (Tergugat);
4. Menyatakan sebagai hukum yang mengikat bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan berwenang atas sebidang tanah seluas 1.700 m2 yang terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kotamadya Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yang saat ini terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No.31 atas nama Jessica (Tergugat);
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 48 Tahun 2007 tanggal 2 Februari 2007 yang dibuat dihadapan PPAT Herry Sosiawan, S.H (Turut Tergugat) dan Sertifikat /Buku Tanah Hak Milik No.31 Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kotamadya Tangerang, Provinsi Jawa Barat atas nama Jessica (Tergugat) tidak mempunyai kekuatan hukum, serta melalui putusan ini mengijinkan Penggugat untuk mengurus proses perubahan nama pemiliknya sesuai dengan aturan yang berlaku menjadi atas nama Penggugat (Johanes);



6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
7. Mengolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.514.000,00;(dua juta lima ratus empat belas ribu rupiah);

Telah membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan Nomor.59/Pdt.G / 2017/PN.Tng, menyatakan pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding tentang isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.59/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 15 Januari 2018.

Telah membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor.59/Pdt.G/ 2017/PN.Tng, menyatakan pada hari Jum'at tanggal 26 Januari 2018 Kuasa Pembanding semula Tergugat telah menghadap Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, memohon pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.59/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 15 Januari 2018.

Telah membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor.59/ Pdt.G/2017/Pn.Tng, menyatakan pada hari Kamis tanggal 22 Februari 2018 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberitahukan dengan resmi kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat tentang pernyataan banding Pembanding semula Tergugat.

Telah membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor. 59/Pdt.G/2015/PN.Tng, menyatakan pada hari Selasa tanggal 30 Januari 2018 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tentang pernyataan banding Pembanding semula Tergugat.

Telah membaca Tanda Penerimaan Memori Banding Nomor.59/Pdt.G/ 2017/PN.Tng, menyatakan pada hari Senin tanggal 12 Februari 2018 telah datang kuasa Pembanding semula Tergugat menghadap Plh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang guna menyerahkan memori banding.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor 59/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari Rabu tanggal 7 Maret 2018 Jurusita Pengganti Pengadilan Negei Jakarta Selatan telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat kepada kuasa Terbanding semula Penggugat.

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor.59/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari Jum'at tanggal 2 Februari 2018 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.

Telah membaca Tanda Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor.59/Pdt.G/2017/PN.Tng, menyatakan pada hari Jum'at tanggal 6 April 2018 telah datang kuasa Terbanding semula Penggugat menghadap Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang guna menyerahkan kontra memori banding.

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor.59/Pdt.G/2015/PN.Tng, menyatakan pada hari Selasa tanggal 10 April 2018 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat kepada kuasa Pembanding semula Tergugat.

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor.59/Pdt.G/2015/PN.Tng, menyatakan pada hari Selasa tanggal 10 April 2018 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan dan menyerahkan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.

Telah membaca Relaas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara masing-masing Nomor 59/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 3 Mei 2018 ditujukan kepada kuasa Pembanding semula Tergugat, tanggal 17 April 2018 ditujukan kepada kuasa Terbanding semula Penggugat dan tanggal 16 Maret 2018 ditujukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, menyatakan agar hadir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan inzage.

Halaman 29 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN

#### 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)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.59/Pdt.G/2017/PN.Tng diucapkan pada tanggal 15 Januari 2018 tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding, namun Turut Tergugat/Turut Terbanding telah diberitahukan adanya putusan tersebut pada tanggal 21 Februari 2018. Terhadap putusan tersebut Tergugat/Pembanding mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 26 Januari 2018, dengan demikian permohonan banding Pembanding semula Tergugat tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam memori banding dikemukakan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Majelis Hakim Tingkat Pertama membuat pertimbangan hukum yang keliru pada halaman 42 (empat puluh dua). Oleh karena dalam posita maupun petitum gugatan telah diminta pembatalan SHM nomor 31 Ds.Belendung atas nama Jessica (Pembanding/Tergugat) serta pembalikan nama SHM nomor 31 Ds.Belendung menjadi atas nama Johannes (Terbanding/Penggugat), maka seharusnya Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang harus digugat.
- Majelis Hakim Tingkat Pertama membuat pertimbangan hukum yang keliru pada halaman 42 (empat puluh dua). Eksepsi objek sengketa bukanlah milik Penggugat melainkan milik Tergugat dimungkinkan dipertimbangkan walaupun telah masuk dalam pemeriksaan pokok perkara.
- Majelis Hakim Tingkat Pertama harus mendengar dan mempertimbangkan seluruh keterangan dan bukti yang diajukan. Pada halaman 51 (lima puluh satu) nampak pembuktian didasarkan pada asumsi-asumsi Majelis Hakim belaka.
- Akta Jual Beli nomor 48 Tahun 2007 merupakan akta otentik mempunyai nilai pembuktian yang sempurna yang tidak terbantahkan dengan pernyataan Pembanding/Tergugat dipinjam namanya.
- Majelis Hakim Tingkat Pertama membuat pertimbangan hukum yang keliru dan menyesatkan pada halaman 49 (empat puluh sembilan), dengan menyatakan tidak dapat dibuktikan terkait adanya hutang

*Halaman 30 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Penggugat kepada Pembanding/Tergugat sebesar Rp1.954.500.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan 30 lembar Bilyet Giro Bank Buana Indonesia atas nama Johaness.

- Majelis Hakim Tingkat Pertama membuat pertimbangan hukum yang keliru dan menyesatkan pada halaman 51 (lima puluh satu), bahwa sebenarnya Pembanding/Tergugat dalam menguasai tanah sengketa dengan etiket baik, yaitu dengan mengirimkan somasi dan tidak menimbulkan kerugian.
- Terkait dengan ganti rugi yang harus dibayar oleh Pembanding/Tergugat sebesar Rp500.000,- (lima ratus juta rupiah) patut ditolak karena Pembanding/Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding pada pokoknya dikemukakan alasan bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang dihasilkan dari pertimbangan hukum yang tepat sehingga layak dikuatkan, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan segala bukti yang diajukan para pihak. Alasan yang dikemukakan dalam memori banding bersifat manipulative.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca berkas perkara, salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.59/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 15 Januari 2018, memori banding serta kontra memori banding, berpendapat sebagai berikut.

## DALAM KONVENSI

## DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum yang termuat pada putusan halaman 41 (empat puluh satu) menyatakan, oleh karena objek sengketa tidak dilakukan penyitaan, maka tuntutan provisi ditolak.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam tingkat banding, dan putusan dalam provisi tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan.

Halaman 31 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN



## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum yang termuat pada putusan halaman 42 (empat puluh dua) menyatakan sengketa hukum yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan BPN sebatas proses administrasi, eksepsi selebihnya dinilai telah masuk pokok perkara. Selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama berkesimpulan eksepsi ditolak.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar. Sekedar menambah pertimbangan, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sengketa antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding pada hakekatnya adalah sengketa kepemilikan. Oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam tingkat banding, dan dengan tambahan pertimbangan tersebut putusan dalam eksepsi harus dipertahankan dan dikuatkan.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum yang termuat pada putusan halaman 43 (empat puluh tiga) sampai dengan halaman 53 (lima puluh tiga) antara lain menyatakan:

- Permasalahan pokok dalam perkara ini adalah kepemilikan sebidang tanah seluas 1.700m<sup>2</sup> dan bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, SHM nomor.31/Ds.Belendung atas nama Jessica.
- Penggugat mendalilkan tanah tersebut dibeli dan diatas namakan dengan meminjam nama Jessica, dari uang yang dipinjam Penggugat dari PT.Panen Artha Multifinance dengan jaminan SHM nomor 31/Ds Belendung tersebut, dan yang membayar angsuran hingga lunas adalah Penggugat.
- Tergugat mendalilkan, Penggugat menawarkan untuk memberikan tanah sengketa tersebut kepada Tergugat sebagai bagian dari pembayaran hutang Penggugat pada ibu Tergugat.
- Pembayaran tanah sengketa oleh Penggugat diakui oleh Tergugat, dan dibuktikan dengan bukti P9; P9a; P10; P10a; P10b, saksi Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Iwan Setiawan Tanaya Tan dan Marlina, serta saksi Tergugat bernama Wihardi.

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat bahwa secara factual objek sengketa benar dibeli dan dibayar oleh Penggugat akan tetapi diatas namakan Jessica (Tergugat).
- Bukti yang diajukan Tergugat baik berupa surat (bukti TK/PR-1-1 sampai dengan TK/PR 1-34 berupa bilyet giro) maupun saksi tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa diberikan Penggugat kepada Tergugat sebagai pembayaran hutang Penggugat kepada ibu Tergugat.
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada ibu Tergugat yang dibayarkan dengan tanah objek sengketa..

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding alasan yang dikemukakan dalam memori banding telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang dan tidak ada hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam tingkat banding, dan putusan pokok perkara tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan.

## DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum yang termuat pada putusan halaman 54 (lima puluh empat) menyatakan dalil rekonsensi hanyalah dalil yang bersifat sebaliknya dari dalil konpensi, maka pertimbangan dalam konpensi relevant pula digunakan untuk mempertimbangkan rekonsensi, oleh karena itu gugatan rekonsensi harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam tingkat banding, dan putusan dalam rekonsensi tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan.

Halaman 33 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 59/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 15 Januari 2018 harus dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka biaya perkara dalam dua tingkat peradilan harus dibebankan kepadanya, untuk tingkat banding sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan.

Mengingat Undang Undang Nomor.20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, dan Peraturan perundangan lain yang berkaitan.

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Tergugat.
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.59/Pdt.G/ 2017/PN.Tng tanggal 15 Januari 2018 yang dimohonkan banding.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Rabu tanggal 18 Juli 2018, oleh GUNTUR PURWANTO JOKO LELONO, SH,M.H selaku Ketua Majelis Hakim, ALBERT MONANG SIRINGORINGO, S.H,MH, dan SHARI DJATMIKO, S.H,M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor.88/PEN/PDT/2018/PT.BTN tanggal 31 Mei 2018 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding. Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 25 Juli 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim didampingi para Hakim Anggota, dibantu oleh YANTO BUDIYANTO, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Halaman 34 dari 34 Nomor 88/PDT/2018/PT BTN

### 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)

Halaman 34



ALBERT MONANG SIRINGORINGO,SH,MH. GUNTUR PURWANTO JL,SH,MH

SHARI DJATMIKO, SH,MH.

PANITERA PENGGANTI,

YANTO BUDIYANTO, SH.

Perincian Biaya Banding :

- |    |                   |              |
|----|-------------------|--------------|
| 1. | Materai .....     | Rp 6.000,-   |
| 2. | Redaksi.....      | Rp 5.000,-   |
| 3. | Administrasi..... | Rp 139.000,- |

**J u m l a h.....Rp.150.000,-**

(seratus lima puluh ribu rupiah)