



**PUTUSAN**  
Nomor 997 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**STELLA ELVIRE ANWAR SANI**, beralamat di Jalan Wijaya Kusuma III Nomor 12, RT 16 RW 02, Cilandak Barat, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Pia A.R. Akbar Nasution, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada "Adnan Buyung Nasution & Partners Law Firm", beralamat di Plaza Simatupang (dahulu Plaza Alstom) lantai 3, Jalan T.B. Simatupang Kavling IS-1, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**H. HUTOMO MANDALA PUTRA**, beralamat di Jalan Cendana Nomor 12, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Widjajanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Agus Widjajanto, S.H., & Partners", beralamat di Central Cikini Gedung Arva, Lantai 4, Jalan Cikini Raya Nomor 60 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n:**

1. **ENNY YULIATI SUKAMTO**, bertempat tinggal di Jalan Marga Satwa Barat Nomor 18, RT 001 RW 007, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan;
2. **HERRY SUNARDI**, bertempat tinggal di Jalan Adiyaksa IX Nomor 1-2, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA cq. PEMERINTAH WILAYAH KECAMATAN CILANDAK**, berkedudukan di Jalan



Haji Muhasyim Raya Nomor 1, Kelurahan Cilandak Barat,  
Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;

**4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq.  
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI  
JAKARTA cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA  
ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan  
Haji Alwi Nomor 9, Tanjung Mas, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II, III dan  
IV/Turut Terbanding I, II, III dan IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat  
sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding dan Para  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II, III dan IV/Turut Terbanding  
I, II, III dan IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada  
pokoknya atas dalil-dalil:

Kepentingan Hukum Penggugat.

1. Bahwa, gugatan perbuatan melawan hukum yang Penggugat ajukan  
terhadap Tergugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini berawal  
dari transaksi jual-beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak  
Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI  
Jakarta seluas 10.912 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu sembilan ratus dua belas meter  
persegi) antara Penggugat selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I dan  
almarhum Micky Alban Hehuwat selaku Penjual yang berlangsung antara  
tahun 1991 sampai dengan tahun 1992;
2. Bahwa, Turut Tergugat I dan almarhum Micky Alban Hehuwat selaku  
Penjual merupakan pasangan suami dan istri yang mana Turut Tergugat I  
selaku istri dan almarhum Micky Alban Hehuwat selaku suami;
3. Bahwa, tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I dan  
almarhum Micky Alban Hehuwat sebagaimana yang didalilkan Penggugat  
dalam poin 1 (satu) di atas terdiri dari 2 (dua) Girik dan 10 (sepuluh)  
Sertifikat yang masing-masing sebagai berikut:
  - 1) Bekas tanah milik adat, Girik C Nomor 24, Blok 17 D.11, atas tanah  
yang terletak di Jalan/Persil Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor 20, Rukun  
Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya



Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta seluas 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi);

- 2) Bekas tanah milik adat, Girik C Nomor 102, Blok 12c.D.II atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi);
- 3) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 92, Desa Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta Raya, seluas 4.805 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Pemilik Hak Enny Yulianti Sukanto/Turut Terugat I yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Kotamadya Jakarta Selatan;
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor 477, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan Alteri, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 530 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Enny Yulianti Sukanto/Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor 476, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 380 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Enny Yulianti Sukanto/Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 475, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01 (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) atas nama Enny Yulianti Sukanto/Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Cilandak, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 01, Kelurahan (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 888 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub. Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 8) Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 001, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 1.442 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh dua meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
- 9) Sertifikat Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 345 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
- 10) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 11) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 810 m<sup>2</sup> (delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban

Halaman 4 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

Hehuwat/suami Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;

12) Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 235 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

4. Bahwa, Penggugat membeli tanah seluas 10.912 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) tersebut dengan harga keseluruhan sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) yang seluruhnya telah dibayar secara tunai, lunas dan seketika oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dan suaminya dengan cara menyerahkan sebuah cek tunai senilai Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) atas nama Hutomo Mandala Putra Suharto/Penggugat;

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

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

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

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

1) Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai

Halaman 5 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017





dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum;

- 2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat;
- 3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah;
- 4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) Pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur;

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

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

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

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

6. Bahwa, selanjutnya proses transaksi jual-beli tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan suaminya dilaksanakan dengan cara:

- 2 (dua) objek tanah yang belum bersertifikat atau masih dalam bentuk girik sebagaimana dalil Posita poin 3 angka 1) dan angka 2) dilakukan antara Turut Tergugat I bersama suaminya selaku Penjual dengan Penggugat sendiri selaku Pembeli;
- 4 (empat) objek Sertifikat tanah sebagaimana dalil posita poin 3 angka 3) sampai dengan angka 6) ditransaksikan antara Turut Tergugat I bersama suaminya dengan Turut Tergugat II; dan
- 6 (enam) objek sertifikat tanah lainnya sebagaimana dalil posita poin 3 angka 7) sampai dengan angka 12) ditransaksikan antara Almarhum Micky Alban Hehuwat bersama Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli;

Sebagaimana telah tertuang dalam akta jual-beli sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Transaksi Jual-Beli atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan/Persil Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta seluas 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi) sesuai bekas tanah milik adat, Girik C Nomor 24, Blok 17 D.11, langsung ditransaksinya antara Turut Tergugat I dan suaminya selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli;
- 2) Transaksi Jual-Beli atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) sesuai Girik C Nomor 102, Blok 12c.D.II telah langsung ditransaksikan antara Turut Tergugat I dan suaminya selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli;
- 3) Akta Jual Beli antara Enny Yulianti Sukamto/Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Herry Sunardi/Turut Tergugat II selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Cilandak atas 1 (satu) bidang tanah di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta Raya, seluas 4.805 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Pemilik Hak Enny Yulianti Sukamto/Turut Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Cilandak Barat;
- 4) Akta Jual-Beli antara Enny Yulianti Sukamto/Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Herry Sunardi/Turut Tergugat II selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Cilandak atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan Alteri, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 530 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Enny Yulianti Sukamto/Turut Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 477/Cilandak Barat;
- 5) Akta Jual-Beli antara Enny Yulianti Sukamto/Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Herry Sunardi/Turut Tergugat II selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Cilandak, atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 380 m<sup>2</sup> (tiga

Halaman 7 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Enny Yulianti Sukamto/Turut Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 476/Cilandak Barat;

- 6) Akta Jual-Beli antara Enny Yulianti Sukamto/Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Herry Sunardi/Turut Tergugat II selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01 (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) atas nama Enny Yulianti Sukamto/Turut Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 475/Cilandak Barat;
- 7) Akta Jual-Beli Nomor 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992, antara Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Cilandak, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 01, Kelurahan (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 888 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I sesuai Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663/Cilandak Barat;
- 8) Akta Jual-Beli Nomor 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992, antara Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 001, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 1.442 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus empat puluh dua meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 666/Cilandak Barat;

Halaman 8 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9) Akta Jual-Beli Nomor 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992, antara Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 345 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1826/Cilandak;
- 10) Akta Jual-Beli Nomor 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I sesuai Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827/Cilandak;
- 11) Akta Jual-Beli Nomor 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara antara Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 810 m<sup>2</sup> (delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I sesuai Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828/Cilandak;
- 12) Akta Jual-Beli Nomor 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara antara Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas

Halaman 9 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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)



1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, seluas 235 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 624/Cilandak Barat;

7. Bahwa, selanjutnya tanah-tanah milik Penggugat yang telah ditransaksikan baik melalui Penggugat sendiri, Tergugat maupun Turut Tergugat II tersebut dilakukan peralihan hak dari yang sebelumnya atas nama pemegang hak Turut Tergugat I atau Micky Alban Hehuwat/suami Turut Tergugat I berubah menjadi atas nama:

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 604, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta seluas 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi) atas nama Pemilik Hak Hutomo Mandala Putra Suharto/Penggugat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kotamadya Jakarta Selatan;
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 605, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan M.P.R. Dalam III, Nomor 20, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama pemilik hak Hutomo Mandala Putra Suharto/Penggugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
- 3) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 92, Desa Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta Raya, seluas 4.805 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama pemegang hak Herry Sunardi/Turut Tergugat II yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Kotamadya Jakarta Selatan;
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor 477, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Jalan Alteri, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, seluas 530 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh meter persegi) atas nama Herry Sunardi/Turut Tergugat II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;

- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor 476, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 380 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Herry Sunardi/Turut Tergugat II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 475, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas tanah yang terletak di Kelurahan Kampung Cilandak Barat, Rukun Tetangga 0012, Rukun Warga 01 (Kelurahan Cilandak Barat), Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) atas nama Herry Sunardi/Turut Tergugat II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
8. Bahwa, sertifikat-sertifikat tanah milik Penggugat yang menggunakan nama Tergugat sebagai pemegang hak dalam sertifikatnya, terdiri dari:
  - 1) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
  - 3) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 4) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 5) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire

Halaman 11 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;

- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
9. Bahwa, Penggugat melibatkan Camat/Kecamatan Cilandak sebagai Turut Tergugat III dalam gugatan ini karena transaksi jual-beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan suaminya atas 6 (enam) sertifikat dilakukan dan dituangkan dalam akta jual-beli yang dibuat pada waktu itu oleh Camat Cilandak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
10. Bahwa, Penggugat melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat IV, oleh karena Turut Tergugat IV sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik yang terdaftar atas nama Tergugat dilakukan proses sertifikasi dan atau balik nama oleh Turut Tergugat IV;
11. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR dan Pasal 99 ayat (6) Rv yang selengkapny menyebutkan:
  - Pasal 118 ayat (2) HIR:

Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum Pengadilan Negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat salah seorang Tergugat yang dipilih oleh Penggugat, Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan Pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah seorang debitur utama;
  - Pasal 118 ayat (3) HIR:

Jika tidak diketahui tempat diam si Tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang Penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut;
  - Pasal 119:

Halaman 12 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

Ketua Pengadilan Negeri berkuasa memberi nasihat dan bantuan kepada Penggugat atau wakilnya dalam hal mengajukan tuntutan;

- Pasal 99 ayat (6) Rv:

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

12. Bahwa, dengan adanya hak opsi (*Actor Sequitur Forum Rei*) yang dimiliki Penggugat sesuai Ketentuan Pasal 118 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 19 HIR dan Pasal 99 ayat (6) Rv sebagaimana yang didalilkan Penggugat di atas, maka dibenarkan gugatan diajukan pada salah satu Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat, jika jumlah Tergugat lebih dari satu dan bertempat tinggal di wilayah Pengadilan Negeri yang berbeda. Dan oleh karena objek tanah yang menjadi sengketa sesuai 6 (enam) sertifikat yang menggunakan nama Tergugat dalam sertifikatnya seluruhnya berada di Kotamadya Jakarta Selatan, sehingga berdasarkan Pasal 118 ayat (2 & 3), Pasal 19 HIR dan Pasal 99 ayat (6) Rv, karenanya Penggugat memilih Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa perkara *a quo*;

Dasar Hukum Pengajuan Gugatan.

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

- Pasal 1365:

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

- Pasal 1367:

Halaman 13 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

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)





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

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum pada dalil-dalil gugatan Penggugat di atas, Penggugat menggunakan haknya selaku Pemilik yang sah secara *defacto* guna mengajukan gugatan yang telah merugikan hak-hak Penggugat;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, sebelum dilakukan transaksi jual-beli, Penggugat telah menjelaskan kepada Tergugat dan Turut Tergugat II perihal pencantuman nama Tergugat dan Turut Tergugat II dalam sertifikat tanah milik Penggugat tidak dimaksudkan sebagai pemberian hibah atau hadiah dari Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat III melainkan murni hanya pinjam nama;
2. Bahwa, selanjutnya Penggugat hendak menggunakan tanah-tanah miliknya tersebut sehingga meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat II selaku pihak yang namanya tertera dalam sertifikat untuk menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara memberikan surat kuasa jual atau akta peralihan hak lainnya atas tanah-tanah tersebut kepada Penggugat dan/atau pihak yang disetujui oleh Penggugat;
3. Bahwa, atas permintaan dari Penggugat selaku pemiliknya, Turut Tergugat II telah menyerahkan tanah-tanah milik Penggugat yang menggunakan nama Turut Tergugat II selaku pemegang hak dalam Sertifikat yakni 1). Sertifikat Hak Milik Nomor 477, Desa/Kelurahan Cilandak Barat 2). Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 92, Desa/Kelurahan Cilandak Barat; 3). Sertifikat Hak Milik Nomor 476, Desa/Kelurahan Cilandak Barat; dan 4). Sertifikat Hak Milik Nomor 475, Desa/Kelurahan Cilandak Barat sehingga ikatan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dianggap telah selesai;
4. Bahwa, berbeda halnya dengan Tergugat yang memberikan syarat apabila Penggugat ingin Tergugat menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada Penggugat yaitu "Tergugat akan menyerahkan tanah-tanah milik Penggugat yang menggunakan nama Tergugat dalam sertifikatnya dengan syarat memperoleh kompensasi keuntungan sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah)";
5. Bahwa, Penggugat menolak dengan tegas syarat yang diajukan oleh Tergugat yang meminta bagian hasil penjualan atau kompensasi sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) tersebut dengan alasan:

- Penggugat tidak pernah merasa membuat kerjasama, juga tidak pernah menjanjikan keuntungan terkait pembelian tanah dari Turut Tergugat I yang menggunakan nama Tergugat dalam sertifikat tanah milik Penggugat melainkan hanya meminta bantuan pinjam nama saja;
  - Pembayaran pembelian tanah sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) seluruhnya menggunakan uang Penggugat dan sama sekali tidak menggunakan uang dari Tergugat;
  - Permintaan kompensasi yang tuntutan oleh Tergugat sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) sangatlah tidak beralasan, tidak wajar dan mengada-ada serta berindikasikan pemerasan terhadap Penggugat;
6. Bahwa, meskipun dalam sertifikat tertuliskan nama Tergugat sebagai pemegang hak, namun secara materil hak kepemilikan atau secara *defacto* ada pada Penggugat karena pembelian atas tanah tersebut seluruhnya menggunakan uang dari Penggugat dan mengenai pencantuman nama Tergugat hanya pinjam nama saja dan tidak dimaksudkan sebagai hibah, hadiah kepada Tergugat;
7. Bahwa, Penggugat terus berupaya menyelesaikan permasalahan tersebut dengan Tergugat secara musyawarah, namun Tergugat tetap meminta bagian kompensasi sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);
8. Bahwa, Tergugat yang pada awalnya bersedia dan menyetujui namanya dicantumkan sebagai pemegang hak dalam 6 (enam) Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat yang seluruhnya seluas 4.205 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima meter persegi) milik Penggugat, namun setelah namanya dicantumkan justru malah menahan-nahan dan memberikan syarat bagi hasil penjualan atau kompensasi yang tidak beralasan dan tidak wajar;
9. Bahwa, Penggugat adalah merupakan pemegang dan pemilik yang sah atas tanah-tanah adalah sebagai berikut:
- 1) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

Halaman 15 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 4) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 5) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
10. Bahwa, Penggugat menuntut Tergugat melalui Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan atau Pejabat yang berwenang menerbitkan Akta Jual Beli serta melalui Turut Tergugat IV agar mengembalikan dan atau memulihkan hak-hak kepada Penggugat terhadap kepemilikan tanah sebagai berikut:
  - 1) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
  - 3) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 4) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;

Halaman 16 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



- 5) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
11. Bahwa, apabila Tergugat tidak berkeinginan mengembalikan tanah secara *defacto* adalah milik Penggugat tersebut secara sukarela, akan menyebabkan Penggugat kehilangan manfaat dan keuntungan atas tanah *a quo*, yang apabila dinilai penjualan tanah dengan taksiran harga pasaran tanah setempat adalah sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah);
12. Bahwa, perbuatan Tergugat yang tidak bersedia mengembalikan tanah secara *defacto* milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:  
Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;
13. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas maka sudah seharusnya pengadilan memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk menghapus/mencoret nama Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat sebagai Pemegang hak dari Sertifikat-Sertifikat dibawah ini:
  - 13.1. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663; Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 13.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
  - 13.3. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13.4. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 13.5. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 13.6. Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

Yang selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat IV untuk memasukkan/mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra/Penggugat, sehingga terhadap sertifikat-sertifikat tersebut pemegang haknya berubah menjadi:

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

Halaman 18 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
- 14. Bahwa, kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat, berupa kerugian materiil maupun kerugian imateriil, yang dirinci sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil: Rp40.000.000.000,00 (empat puluh lima miliar rupiah);
  - b. Kerugian Imateriil:  
Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian imateriil sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar);
- 15. Bahwa, untuk menjamin dipenuhinya gugatan Penggugat, karena adanya kekhawatiran Tergugat akan memindahtangankan/mengalihkan kepemilikan atas nama sertifikat-sertifikat *a quo* kepada pihak ketiga, maka sesuai Pasal 198 ayat (1) *juncto* Pasal 199 ayat (1) HIR Penggugat berhak untuk menuntut agar Pengadilan Negeri menetapkan atau meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*), oleh karenanya dengan ini Penggugat mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap:
  - A. Benda tidak bergerak berupa 6 (enam) sertifikat masing-masing sebagai berikut:
    - 1. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
    - 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
    - 3. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
    - 4. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire

Halaman 19 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;

5. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  6. Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
- B. Bahwa, Tergugat dituntut untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari secara tunai dan seketika apabila lalai dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini diputus;
16. Bahwa, oleh karena gugatan ini diajukan didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya lagi oleh Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR sangatlah beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi. Bunyi pasal selengkapnya sebagai berikut:
- Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman leblh dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang *besit*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap sertifikat-sertifikat sebagai berikut:
  - 1) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire

Halaman 20 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

- Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
  - 3) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 4) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 5) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
4. Menyatakan Tergugat tidak berhak atas tanah-tanah sesuai sertifikat:
- 1) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
  - 3) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - 4) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire

Halaman 21 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;

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

Halaman 22 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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)



6. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk menghapus/mencoret sertifikat atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat terhadap sertifikat-sertifikat yaitu:

- 1) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
- 3) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 4) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 5) Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

Yang selanjutnya memerintahkan Turut Tergugat IV untuk memasukkan/mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra/Penggugat, sehingga terhadap sertifikat-sertifikat tersebut pemegang haknya berubah menjadi:

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

- Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil Tergugat sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar), kerugian materiel Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar), uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan seketika apabila lalai dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum perlawanan/*verzet*, banding, ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk mematuhi dan mentaati isi putusan perkara ini;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 24 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Gugatan Telah Melampaui Batas Waktu/Daluwarsa (*Exceptio Temporis*);
1. Bahwa dalam butir 5 sampai dengan 8, halaman 5 sampai dengan 11 gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa proses jual beli atas tanah *objektum litis* terjadi pada tahun 1991-1992, sebagaimana terangkum dan tercatat pada Akta-Akta Jual Beli Tanah sebagai berikut:
    - a. Akta Jual Beli Nomor 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Cilandak, RT 005 RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan seluas 888 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663/Cilandak Barat;
    - b. Akta Jual Beli Nomor 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, RT 0012 RW 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan seluas 1.442 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 666/Cilandak Barat;
    - c. Akta Jual Beli Nomor 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 345 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1826/Cilandak;
    - d. Akta Jual Beli Nomor 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 483 m<sup>2</sup> atas

Halaman 25 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827/Cilandak;

- e. Akta Jual Beli Nomor 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 810 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828/Cilandak;
- f. Akta Jual Beli Nomor 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT 0012 RW 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan seluas 235 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 624/Cilandak Barat;

Selanjutnya setelah dilakukan jual beli maka terjadi peralihan hak atas tanah tersebut di atas menjadi atas nama Tergugat, sesuai dengan sertifikat-sertifikat sebagai berikut:

- a. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
- c. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- d. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- e. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;

Halaman 26 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;  
(untuk selanjutnya disebut sebagai "Tanah")
2. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka peristiwa jual beli tanah terjadi pada tahun 1992 dan karenanya berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP Nomor 10/61");  
Berdasarkan Pasal 19 PP Nomor 10/61, maka pendaftaran atas pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, selengkapannya berbunyi sebagai berikut:  
"Bagian II  
Pendaftaran Pemindahan Hak, Pemberian Hak Baru, Penggadaian Hak, Pemberian Hak Tanggung Dan Pewarisan.  
A. Kewajiban-kewajiban yang bersangkutan dengan pendaftaran;  
Pasal 19:  
Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;  
Dengan demikian, merujuk pada dalil Penggugat di atas bahwa jual beli atas tanah di hadapan PPAT telah dilakukan pada tahun 1992, maka selanjutnya dilakukan Pendaftaran Tanah atas nama Tergugat setelah jual beli di hadapan PPAT tersebut;
3. Bahwa selanjutnya pada tahun 1997 terbit Peraturan Pemerintah yang mencabut PP Nomor 10/61 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24/97 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24/97"), dimana Pasal 32 PP Nomor 24/97 mengatur mengenai daluwarsa mengajukan tuntutan atas suatu sertifikat, selengkapannya sebagai berikut:  
"(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

Halaman 27 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”
4. Bahwa dari tahun 1992 sampai dengan tanggal gugatan *a quo* diajukan, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan apapun terhadap Tergugat melalui kantor Pertanahan dan/atau pengadilan. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24/97 tersebut di atas, dengan tidak diajukannya keberatan maupun gugatan dalam jangka waktu yang dipersyaratkan yaitu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, yang dalam hal ini telah lebih dari 22 (dua puluh dua) tahun, maka Penggugat sudah tidak dapat lagi menuntut atau mengajukan gugatan terhadap Tergugat selaku pihak yang terdaftar sebagai pemilik tanah, dan dengan demikian (ii) 6 (enam) sertifikat Tanah atas nama Tergugat secara yuridis telah memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dan terkuat;
5. Berdasarkan dalil-dalil Tergugat tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara yang terhormat agar dapat mengabulkan permohonan eksepsi Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena telah lewat waktu pengajuan gugatan/daluwarsa;
- B. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Dan Legalitas Sebagai Penggugat Untuk Mengajukan Gugatan (*Persona Standi In Judicio*).
6. Bahwa berdasarkan *Black's Law Dictionary-eight edition*, yang dimaksud dengan *Legal Standing* atau *Standing to Sue* adalah “a party's right to make a legal claim or seek judicial enforcement of a duty or right”. Dalam terminologi *Legal Standing* atau kapasitas hukum maka unsur terpenting adalah adanya “hak” atau “kepentingan” dari suatu subjek hukum untuk mengajukan gugatan atau klaim. Adapun siapa yang dimaksud dengan subjek hukum tersebut adalah manusia (*natuurlijk persoon*) dan badan

Halaman 28 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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)





hukum (*rechtspersoon*). Dengan demikian dalam suatu gugatan, maka sangatlah penting untuk terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan apakah pihak yang mengajukan gugatan merupakan subjek hukum yang memiliki “hak” atau “kepentingan” terhadap objek perkara yang sedang disengketakan;

7. Bahwa dalam butir 4 Romawi I dan butir 6 Romawi III Gugatan, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah secara *de facto* karena Penggugat adalah pihak yang membayar harga tanah kepada Penjual (Turut Tergugat I), dalil mana merupakan dalil yang tidak benar;

8. Bahwa Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 60 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), mengatur bahwa hak milik berikut dengan peralihannya harus didaftarkan, karena pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan, selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

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

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

9. Selanjutnya, Pasal 19 *juncto* 22 ayat (4) PP Nomor 10/61, masing-masing mengatur sebagai berikut:

Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961:

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

Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”;

Pasal 22 ayat 4 PP Nomor 10 Tahun 1961:

“Setelah pendaftaran dan pencatatan yang dimaksud dalam ayat (3) Pasal ini selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh hak, jika pendaftaran itu mengenai pemindahan hak. Jika pendaftaran itu mengenai pemberian suatu hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas



tanah sebagai tanggungan, maka sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dikembalikan kepada yang berhak atas tanah itu, sedang kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan tersebut.”

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

10. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat adalah pihak yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak yang sah atas 6 (enam) sertifikat tanah. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Tergugat adalah pemilik dan Pemegang hak yang sah atas tanah, sedangkan Penggugat sama sekali bukan pemegang hak atas tanah. Berdasarkan uraian di atas, Penggugat secara hukum bukan orang yang berhak untuk bertindak selaku Penggugat karena tidak memiliki hak dan kepentingan atas tanah, meskipun Penggugat adalah pihak yang mengaku membayar harga tanah tersebut;
11. Dengan demikian, kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara yang terhormat agar dapat mengabulkan permohonan eksepsi Tergugat dalam hal Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum/*Legal Standing* (*Persona Standi in Judicio*) dalam mengajukan gugatan *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- C. Gugatan Diajukan Berdasarkan Motif Dan Itikad Buruk Demi Memperoleh Keuntungan Pribadi (*Exceptio Doli Mali/Doli Praeantis*)
12. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatan *a quo* karena dalil-dalil tersebut terlalu dipaksakan, dan cenderung berupaya mengambil keuntungan melalui pengajuan gugatan *a quo*;
13. Bahwa dalam angka 5 Gugatan, bab tentang Kepentingan Hukum Penggugat, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:  
“Bahwa, oleh karena pada tahun 1991-1992 atau pada saat proses transaksi jual-beli dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terdapat aturan pembatasan kepemilikan dan atau



penguasaan tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 7 *juncto* Pasal 17 UUPA *juncto* Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, maka Penggugat atas persetujuan Tergugat dan diketahui oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, dilaksanakan proses jual-beli dengan meminjam nama Tergugat dan Turut Tergugat II”;

14. Bahwa dalil tersebut di atas secara tegas merupakan pengakuan Penggugat adanya itikad buruk Penggugat untuk melakukan penyelundupan hukum, melalui penggunaan nama Tergugat dengan maksud untuk memperoleh tanah, yang berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia (Pasal 7 *juncto* Pasal 17 UUPA *juncto* Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah), seharusnya tidak dapat dimiliki oleh Pengugat, karena melebihi batas maksimum kepemilikan tanah;
15. Bahwa selanjutnya sebagaimana telah diuraikan dalam huruf C tersebut di atas, berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia khususnya Pasal 23 UUPA *juncto* Pasal 19 *juncto* 22 ayat (4) PP Nomor 10/61, Tergugat sebagai pihak yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah adalah pemilik tanah yang harus dilindungi secara hukum;
16. Sebaliknya, Penggugat secara hukum tidak memiliki kapasitas dan hak apapun atas tanah. Berdasarkan Pasal 26 UUPA, pemindahan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya kepemilikan tanah olehnya berdasarkan peralihan hak atas tanah yang sah secara hukum, misalnya melalui jual beli, tukar menukar atau hibah atas tanah tersebut berdasarkan Akta PPAT, atau karena pewarisan maupun bentuk peralihan lainnya sebagaimana diatur dalam PP Nomor 10/1961. Sebaliknya, pembayaran harga tanah yang dilakukan oleh Penggugat, secara hukum tidak mengakibatkan Penggugat ditetapkan sebagai pihak yang berhak atas tanah;

17. Dengan demikian, terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang diajukan berdasarkan motif dan itikad buruk demi memperoleh keuntungan pribadi, karena berdasarkan hukum yang berlaku



di Indonesia, Penggugat bukan pemegang hak yang sah dan tidak memiliki kepentingan apapun atas tanah. Bahkan melalui gugatan *a quo*, Penggugat justru bermaksud untuk melakukan penyelundupan hukum agar dapat memiliki tanah di luar/melebihi batasan maksimum yang dapat dimilikinya;

18. Selain sebagaimana telah diuraikan di atas, Penggugat dalam petitum gugatannya juga meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah beserta klaim ganti rugi materiil yang dihitung dari harga pasar atas tanah dan ganti rugi immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), tanpa menguraikan secara jelas dan rinci dasar perhitungan ganti rugi immaterial tersebut. Tuntutan Penggugat dalam gugatan *a quo* secara hukum tidak dapat diterima, karena membuktikan tujuan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah untuk mencari keuntungan finansial semata;
19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat dapat menerima dalil eksepsi Tergugat bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur *vexatious proceeding* dan/atau *vexatious litigation*, karena:
  - a. Gugatan *a quo* dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya;
  - b. Gugatan *a quo* dibuat oleh Penggugat dengan tujuan semata-mata untuk melakukan penyelundupan hukum; dan
  - c. Gugatan *a quo* ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial semata;

Mengingat, gugatan Penggugat mengandung *vexatious proceeding* dan/atau *vexatious litigation* maka untuk mencegah adanya preseden-preseden buruk yang mungkin dapat terjadi pada proses peradilan di Indonesia serta demi menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menerima eksepsi ini dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- D. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Yang Diajukan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Karena Diajukan Dengan Dalil-Dalil Wanprestasi.
20. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) serta bertentangan satu sama lain karena gugatan *a quo* didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum, namun apabila dilihat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara keseluruhan, melalui dalil-dalil yang dibuat oleh Penggugat sendiri, maka sejatinya gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebenarnya didasarkan pada wanprestasi;

21. Bahwa apabila dilihat dari perihal gugatan, sebagaimana yang tercantum pada halaman 1 Gugatan, maka jelas disebut bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan dasar suatu perbuatan melawan hukum. Hal ini dipertegas juga oleh Penggugat sebagaimana tercantum pada butir 1 halaman 2 Gugatan serta butir 2 petitum Gugatan. Untuk lebih jelasnya berikut ini kami kutip keterangan-keterangan sebagaimana tersebut di atas:

- Halaman 1 Gugatan:

“Perihal: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.”;

“Dengan ini mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap”;

- Butir 1 Halaman 2 Gugatan:

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

- Butir 2 Petitum Gugatan:

“Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”;

Berdasarkan keterangan-keterangan tersebut di atas, maka Penggugat mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum;

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

- Butir 5 Halaman 6 Gugatan:

Halaman 33 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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)





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

- Bagian II Halaman 13 Gugatan:

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

- Butir 5 Poin 1 Halaman 14 Gugatan:

“Penggugat tidak pernah merasa membuat kerjasama, juga tidak pernah menjanjikan keuntungan terkait pembelian tanah dan Turut Tergugat I yang menggunakan nama Tergugat dalam sertifikat tanah milik Penggugat melainkan hanya meminta bantuan pinjam nama saja ”;

- Butir 8 halaman 15 Gugatan:

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

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, maka jelas ternyata di dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum ini, juga mencantumkan dalil-dalil perbuatan wanprestasi yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat;

23. Dalil-dalil wanprestasi tersebut muncul karena menurut Penggugat sebenarnya di antara Penggugat dengan Tergugat terdapat suatu perjanjian pinjam nama atas suatu transaksi jual beli tanah *quod non*. Dengan perjanjian pinjam nama diantara Penggugat dengan Tergugat tersebut, maka jelas bahwa Penggugat lah yang awalnya meminta ijin kepada Tergugat untuk meminjam namanya, dimana kemudian Tergugat setuju namanya tersebut digunakan oleh Penggugat. Dengan kondisi tersebut, dalam hal di kemudian hari Tergugat diminta oleh Penggugat



untuk mengembalikan Tanah kepada Penggugat, tetapi tidak dikembalikan oleh Tergugat (wanprestasi), maka seharusnya Penggugat tidak mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum kepada Tergugat, melainkan mengajukan gugatan dengan dasar wanprestasi;

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

Selain itu, gugatan perbuatan melawan hukum adalah didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, sedangkan Penggugat dalam gugatannya justru mendalilkan bahwa Tergugat telah wanprestasi (*vide* Pasal 1267 KUH Perdata), dimana didalilkan Tergugat awalnya telah setuju untuk dipinjam namanya oleh Penggugat sebagai pemilik tanah, kemudian justru menolak menyerahkan kembali tanah yang dipersengketakan tersebut kepada Penggugat. Hal ini sebagaimana yang telah kami sampaikan sebelumnya serta sebagaimana yang tercantum pada butir 2 halaman 14 Gugatan, yang menyatakan sebagai berikut:

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

25. Bahwa penggabungan tuntutan tersebut jelas-jelas bertentangan dengan Hukum Acara Perdata serta bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan doktrin hukum yang disampaikan M. Yahya Harahap, S.H., yang menyatakan:

“Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan, tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan”;

Sedangkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, menyatakan:



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

26. Bahwa selain itu, dengan digabungkannya dalil-dalil wanprestasi pada suatu gugatan yang diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum, maka terjadi ketidakjelasan serta kekaburan pada gugatan Penggugat yang disebabkan oleh terdapatnya petitum gugatan yang tidak didasarkan dan tidak didukung oleh posita gugatan. Hal ini sebagaimana yang telah kami sampaikan sebelumnya dimana pada butir 2 petitum gugatan Penggugat meminta agar Majelis Hakim memeriksa perkara menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sementara pada bagian posita gugatan, yaitu: (i) butir 5 halaman 6 Gugatan; (ii) Bagian II halaman 13 Gugatan; (iii) butir 5 poin 1 halaman 14 Gugatan; (iv) butir 8 halaman 15 Gugatan; serta (v) butir 2 halaman 14 Gugatan, Penggugat justru didasarkan pada perbuatan wanprestasi;
27. Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, maka gugatan yang sedemikian rupa dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) apabila petitum gugatan tidak didasarkan pada posita gugatan;
28. Bahwa berdasarkan uraian kami sebagaimana tersebut di atas, maka jelas bahwa gugatan Penggugat tidak jelas serta kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat telah menggunakan dalil-dalil wanprestasi pada gugatan yang diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum sehingga dengan demikian sudah tepat apabila kami memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- E. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas Karena Petitum Gugatan Saling Bertentangan (*Exceptio Obscure Libel*) Dengan Posita Dalam Gugatan.
29. Bahwa dalam butir 9 dan 10 Romawi III Gugatan, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang dan pemilik sah atas tanah, karenanya Penggugat menuntut Tergugat melalui Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan atau pejabat yang berwenang menerbitkan akta jual beli serta melalui Turut Tergugat IV agar mengembalikan dan atau memulihkan hak-hak kepada Penggugat terhadap kepemilikan tanah;



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

"Bahwa, apabila Tergugat tidak berkeinginan mengembalikan tanah secara *de facto* adalah milik Penggugat tersebut secara sukarela, akan menyebabkan Penggugat kehilangan manfaat dan keuntungan atas tanah *a quo*, yang apabila dinilai penjualan tanah dengan taksiran harga pasaran tanah setempat adalah sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah);

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

a. Kerugian Materiil sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah);

b. Kerugian Imateriil:

Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immaterial sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

30. Bahwa berdasarkan uraian gugatan Penggugat di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai Pemilik dan pemegang hak atas tanah, yang berdasarkan sertifikat tanah adalah atas nama Tergugat. Karenanya, apabila Tergugat tidak mengembalikan secara sukarela, Penggugat akan mengalami kerugian materiil sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah);

31. Bahwa kemudian, dalam petitum butir 4 sampai dengan 6, Penggugat di satu sisi pada pokoknya meminta Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menetapkan Penggugat sebagai pemilik dan pemegang sah atas tanah dan kemudian meminta Turut Tergugat IV untuk menghapus/mencoret nama Tergugat dalam 6 (enam) buah sertifikat tanah dan menggantinya dengan nama Penggugat. Namun di sisi lain, Penggugat tetap menuntut Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah), padahal berdasarkan posita, Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa kerugian materiil timbul apabila tanah tidak dikembalikan kepada Penggugat;

32. Berdasarkan uraian di atas, maka petitum gugatan Penggugat terbukti saling bertentangan satu dengan yang lainnya dan menimbulkan kekeburan tentang apa yang sebenarnya dituntut oleh Penggugat, yakni antara (i) tuntutan agar Tergugat melalui Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan atau pejabat yang berwenang menerbitkan akta jual beli serta



melalui Turut Tergugat IV untuk mengembalikan dan atau memulihkan hak-hak atas kepemilikan tanah kepada Penggugat atau (ii) menuntut ganti rugi materiil dan immateriil yang notabene sebagaimana didalilkan Penggugat sendiri baru akan timbul apabila tanah tidak dikembalikan oleh Tergugat. Dengan demikian terdapat pertentangan, apakah tanah harus dikembalikan kepada Penggugat atau tidak dikembalikan dengan memberikan ganti rugi materiil sebesar harga pasar tanah dan immateriil kepada Penggugat;

33. Bahwa merujuk kepada dalil Penggugat dalam posita gugatan pada butir 11 dan 14 gugatan, maka Penggugat juga terbukti telah menguraikan posita yang bertentangan dengan petitum pada butir 6, sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur*);

Bahwa pertentangan antara petitum dan posita tersebut tidak hanya terjadi sebagaimana tersebut di atas, tetapi semakin nyata terlihat di antara posita pada butir 14 dengan petitum pada butir 7. Pada posita 14 Penggugat meminta ganti kerugian materiil sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah), sedangkan pada petitum butir 7 Penggugat mengajukan ganti kerugian materiil sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah) ditambah kerugian materiil lain sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sehingga apabila ditotal, maka kerugian materiil yang diklaim Penggugat menjadi sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah). Sedangkan kerugian imateriil pada posita 14 sama sekali tidak dituntut pada petitum butir 7;

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

Posita butir 14:

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

- a. Kerugian Materiil:

Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah);

- b. Kerugian Imateriil:

Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immaterial sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).”;

Petitum butir 7:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil Tergugat sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar), kerugian materiel Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar), uang paksa (*dwangsom*) sebesar.....”;

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

Kekacauan posita sebagaimana disebutkan di atas, telah menjadi hukum dan tidak dapat diperbaiki karena bersifat mendasar. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., yang menentukan bahwa berdasarkan Pasal 127 Rv suatu gugatan dapat diperbaiki apabila tidak mengubah atau menambah pokok tuntutan. Untuk jelasnya akan Tergugat kutip sebagai berikut:

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

Selain itu, hal ini dipertegas oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 1975 Nomor 67 K/Sip/1975, yang berbunyi sebagai berikut:

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

Selain itu, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., juga menegaskan bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv suatu petitum surat gugatan harus dijelaskan secara jelas dan tegas. Untuk jelasnya akan, maka akan kami kutip sebagai berikut:

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

Bahwa ketidakjelasan pada gugatan Penggugat pun terjadi kembali pada bagian petitum butir 7 dimana Penggugat justru mengklaim Tergugat sebagai pihak yang mengalami kerugian, hal ini jelas sangat membingungkan Tergugat karena sebelumnya Penggugat selalu mengklaim bahwa dirinya lah yang mengalami kerugian, namun demikian

Halaman 39 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

### 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)



kini ia justru mengatakan kerugian telah dialami oleh Tergugat. Untuk lebih jelasnya berikut ini kami kutip petitum butir 7 tersebut:

"Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil Tergugat sebesar";

34. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti adanya pertentangan antara: (i) petitum 6 dengan 7, (ii) pertentangan antara posita butir 14 dengan petitum butir 7, (iii) serta ketidakjelasan mengenai siapa sebenarnya pihak yang mengalami kerugian materil apabila merujuk pada kalimat Penggugat pada petitum butir 7. Oleh karena terdapatnya beberapa pertentangan serta ketidakjelasan (*obscur libel*), sebagaimana tersebut di atas, maka adalah tepat apabila gugatan Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang Terhormat (*niet ontvankelijk verklaard*);

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

#### DALAM REKONVENSI

Bahwa seluruh uraian pada bagian dalam konvensi, *mutatis mutandis*, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian dalam rekonvensi ini;

Bahwa Tergugat dalam bagian dalam rekonvensi bertindak selaku Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam bagian dalam rekonvensi bertindak selaku Tergugat Rekonvensi;

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

1. Bahwa sejak peristiwa peralihan hak atas tanah terjadi hingga saat ini, 6 (enam) Sertifikat Hak Milik atas tanah beserta dokumen-dokumen terkait jual beli tanah berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa alas hak, yaitu sebagai berikut:
  - a. Akta Jual Beli Nomor 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Cilandak, RT 005 RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 888 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663/Cilandak Barat;

- b. Akta Jual Beli Nomor 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 1.442 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 666/Cilandak Barat;
- c. Akta Jual Beli Nomor 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 345 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1826/Cilandak;
- d. Akta Jual Beli Nomor 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 483 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827/Cilandak;
- e. Akta Jual Beli Nomor 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 810 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828/Cilandak;

Halaman 41 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

### 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)



f. Akta Jual Beli Nomor 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT. 0012 RW. 001, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 235 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 624/Cilandak Barat;

Serta:

1. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan, atas nama Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, atas nama Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);
3. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan, atas nama Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);
4. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan, atas nama Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);
5. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan, atas nama Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, atas nama Stella Elvire Anwar Sani (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);



2. Bahwa penguasaan atas 6 (enam) sertifikat tanah beserta dokumen-dokumen terkait jual beli tanah oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas, terjadi karena adanya penyerahan oleh PPAT (Turut Tergugat III) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ketika peralihan hak atas tanah terjadi;
3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Pasal 22 ayat (4) PP Nomor 10/1961, mengatur bahwa setelah pendaftaran dan pencatatan yang dimaksud dalam ayat (3) pasal ini selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh hak, jika pendaftaran itu mengenai pemindahan hak;
4. Bahwa ketentuan tersebut diperkuat kembali oleh Pasal 31 ayat (3) PP Nomor 29/97, yang berbunyi: "sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan";
5. Bahwa Prof. Boedi Harsono (*Hukum Agraria Indonesia*, hal: 472 dan 501), menyatakan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak atas tanah yang terdaftar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak yang bersangkutan. Maka, memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya;
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara hukum bukanlah pemegang hak atas tanah dan namanya juga tidak tercantum dalam sertifikat tanah dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah diberikan kuasa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengambil sertifikat. Selain itu, tidak ada peristiwa peralihan hak atas tanah apapun dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Bahwa sekalipun *quad non* terdapat hutang-piutang antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka secara hukum pun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak menahan (menguasai) sertifikat tanah, kecuali





membebankan hak jaminan (tanggungan) di atas tanah, apabila disepakati;

7. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai sertifikat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi *a quo*, jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, karena memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut:

- a. Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Telah Melanggar Hak Subyektif Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang secara sengaja menguasai dokumen tanah, padahal patut diketahui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bahwa tanah tersebut telah terdaftar atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga secara hukum adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, secara nyata telah melanggar hak subjektif yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dimana sudah seharusnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat menerima dan menikmati Tanah;

- b. Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Mengandung Unsur Kesalahan;

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

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

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dilakukan secara aktif dan dengan sengaja sebagaimana dijelaskan



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

- d. Terdapat Hubungan Kausal Antara Kerugian Yang Diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Dan Perbuatan Yang Dilakukan Oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;  
Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan di atas, telah melanggar hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan jelas-jelas telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
8. Bahwa dengan demikian, sudah jelas dan tidak terbantahkan lagi, penguasaan seluruh dokumen Tanah oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tindakan yang tidak sah secara hukum, karenanya sudah sepatutnya seluruh dokumen tanah diberikan dan dipegang oleh pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi;
9. Bahwa apabila nantinya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini, yaitu mengembalikan seluruh dokumen tanah, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat, agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan;

#### IV. PERMOHONAN PUTUSAN

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangatlah beralasan menurut hukum bagi Tergugat agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 420/Pdt.G/2015/PN JKT.Sel., berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Halaman 45 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. Darmawangsa, sebagai berikut:
  - a. Akta Jual Beli Nomor 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Cilandak, RT 005 RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak-Jakarta Selatan, seluas 888 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663/Cilandak Barat;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, RT 0012 RW 001, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 1.442 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 666/Cilandak Barat;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 345 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1826/Cilandak;
  - d. Akta Jual Beli Nomor 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta

Halaman 46 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



Selatan seluas 483 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827/Cilandak;

- e. Akta Jual Beli Nomor 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 810 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828/Cilandak;
- f. Akta Jual Beli Nomor 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT 0012 RW 001, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, seluas 235 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 624/Cilandak Barat;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik dan pemegang yang sah atas tanah berdasarkan sertifikat tanah hak milik sebagai berikut:
  1. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
  3. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  4. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  6. Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan 6 (enam) buah Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. Darmawangsa, sebagai berikut:
- a. Akta Jual Beli Nomor 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Cilandak, RT 005 RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 888 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663/Cilandak Barat;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Nomor 20, RT 0012 RW 001, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 1.442 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 666/Cilandak Barat;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 345 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1826/Cilandak;
  - d. Akta Jual Beli Nomor 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella

Halaman 48 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017





Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 483 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827/Cilandak;

- e. Akta Jual Beli Nomor 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Jalan Arteri, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 810 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat (tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828/Cilandak;
- f. Akta Jual Beli Nomor 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT 0012 RW 001, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 235 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Micky Alban Hehuwat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 624/Cilandak Barat;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan 6 (enam) Sertifikat Hak Milik milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa alas hak yang sah, yaitu:
  - a. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- d. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- e. Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- f. Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

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

Atau,

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

## A. Gugatan Para Penggugat Kedaluwarsa.

Bahwa Penggugat dalam dalilnya mensomir memiliki beberapa bidang tanah yakni M.501/Cilandak Barat luas 888 M<sup>2</sup> atas nama Stella Elvire Anwar Sani, M.502/Cilandak Barat atas nama Stella elvire Anwar Sani luas 1.442 M<sup>2</sup>, M.503/Cilandak Barat atas nama Stella Elvire Anwar Sani luas 345 M<sup>2</sup>, M. 504/Cilandak Barat atas nama Stella Elvire Anwar Sani luas 483 M<sup>2</sup>, M.505/Cilandak Barat atas nama Stella Elvire Anwar Sani luas 810 M<sup>2</sup>, dan M.506/Cilandak Barat atas nama Stella Elvire Anwar Sani luas 235 M<sup>2</sup> yang keseluruhannya terletak RT 12 RW 01 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sebagai hasil jual beli dengan Turut Tergugat I;

Bahwa penerbitan seluruh sertifikat tersebut atas nama Stella Elvire Anwar Sani dengan memperhatikan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan

Halaman 50 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah: “Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang/badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

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

B. Turut Tergugat III Tidak Mempunyai Kapasitas Dijadikan Sebagai Pihak Dalam Perkara *A quo*.

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

Berdasarkan hal tersebut di atas, sudilah Majelis Hakim perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat III dalam perkara ini karena tidak mempunyai kapasitas hukum.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 420/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., tanggal 21 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 51 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

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

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

Halaman 52 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

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

Halaman 53 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;

- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

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

- Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 663, Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;
- Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1826, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1827, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- Sertifikat (Tanda Bukti Hak Sementara) Hak Milik Nomor 1828, Desa/Kelurahan Cilandak, atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kantor Agraria Wilayah Jakarta Selatan;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, atas nama Pemegang hak H. Hutomo Mandala Putra yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan

Halaman 54 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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

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

7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan mentaati isi putusan perkara ini;

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.546.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 443/PDT/2016/PT DKI., tanggal 31 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 30 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 420/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Januari 2017;
2. Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 29 Desember 2016;
3. Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 3 Januari 2017;
4. Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 3 Januari 2017;
5. Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 29 Desember 2016;

Halaman 55 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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)



Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 Januari 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi;

A. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II Bertentangan (Melanggar) Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sebagai Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Terkait dengan *Exceptio Temporis*;

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat II terkait eksepsi daluarsa dapat dilihat pada paragraf 4 dan 5 Putusan *Judex Facti* Tingkat II sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa menurut Pembanding semula Tergugat berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24/1997) mengatur mengenai daluarsa mengajukan tuntutan atas suatu sertifikat yang dikenal dengan lembaga *Recht Verwerking*, dimana seseorang yang mempunyai tanah dan namanya terdaftar di dalam sertifikat selama 5 (lima) tahun berturut-turut serta menguasai tanah tersebut, maka haknya tidak dapat diganggu gugat;

Menimbang, bahwa atas keberatan pembanding semula Tergugat tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa oleh karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bersumber pada hukum adat tidak dikenal daluarsa mengenai tanah, sehingga keberatan Pembanding semula Tergugat haruslah ditolak.”

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat II tersebut merupakan pertimbangan yang keliru dan bertentangan dengan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat II tersebut keliru, karena Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PP Nomor 24/1997”) justru merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai “UUPA”);
3. Bahwa mengenai PP Nomor 24/1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari UUPA dapat dilihat dari fungsi PP Nomor 24/1997 yang dibuat untuk menjalankan undang-undang sebagaimana semestinya. Lebih lanjut, Pasal 1 angka 5, Pasal 12, dan penjelasan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (selanjutnya disebut dengan “UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”) menyatakan hal sebagai berikut:

Pasal 1 angka 5 UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan “Peraturan Pemerintah adalah Peraturan Perundang-undangan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya.”

Pasal 12 UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan “Materi muatan Peraturan Pemerintah berisi materi untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya”

Penjelasan Pasal 12 UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan “Yang dimaksud dengan “menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya” adalah penetapan Peraturan Pemerintah untuk melaksanakan perintah Undang-Undang atau untuk menjalankan Undang-Undang sepanjang diperlukan dengan tidak menyimpang dari materi yang diatur dalam Undang-Undang yang bersangkutan”

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal di atas maka dapat diketahui peraturan pemerintah adalah peraturan pelaksana yang memang sengaja dibuat untuk menjalankan undang-undang, dalam hal ini PP Nomor 24/1997 dibuat untuk melaksanakan UUPA agar berjalan sebagaimana semestinya.
4. Bahwa Pasal 32 PP Nomor 24/1997 yang menyatakan mengenai daluarsa pada dasarnya merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 19 ayat (1) dan (2) serta Pasal 22 UUPA, dimana pasal-pasal dalam UUPA tersebut berbunyi sebagai berikut:

Halaman 57 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA

- “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Pasal 22 UUPA

- “(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, hak milik terjadi karena:
- a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b. Ketentuan Undang-Undang”

Bahwa, Pasal 32 PP Nomor 24/1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur mengenai daluwarsa mengajukan tuntutan atas suatu sertifikat yang dikenal dengan lembaga *rechtsverwerking*, dimana seorang yang mempunyai tanah dan namanya terdaftar di dalam sertifikat selama 5 (lima) tahun berturut-turut serta menguasai tanah tersebut, maka haknya tidak dapat diganggu gugat. Adapun bunyi Pasal 32 PP Nomor 24/1997 selengkapnya sebagai berikut:

- “(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut





pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Berdasarkan pasal di atas telah jelas membuktikan bahwa Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan ketentuan yang menjamin kepastian hukum pemilik dan pemegang hak atas tanah terkait sertifikat tanah yang dimiliki atas namanya;

Berdasarkan uraian Pemohon Kasasi di atas, maka terbukti bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II telah salah menerapkan hukum dengan tidak mempertimbangkan PP Nomor 24/1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA;

5. Bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik atas tanah total seluas 4.203 m<sup>2</sup>, yang berlokasi di Cilandak, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut, “Tanah Objek Sengketa”) berdasarkan 6 (enam) sertifikat tanah yang didaftarkan Pemohon Kasasi pada tahun 1992-1993, seluruhnya atas nama Pemohon Kasasi, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 624, Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 3629/1991, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, Luas: 235 m<sup>2</sup> dengan nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani (Bukti P-I);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 663, Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 1818/2961/1975, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas: 888 m<sup>2</sup> dengan nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani (Bukti P-II);
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 666, Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 4082/1991, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas: 1442 m<sup>2</sup> dengan nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani (Bukti P-III);
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 1826, Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 6802/1986, Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas: 345 m<sup>2</sup> dengan nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani (Bukti P-IV);



- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 1827, Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 6803/1986, Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas: 483 m<sup>2</sup> dengan nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani (Bukti P-V);
- f. Sertifikat Hak Milik Nomor 1828, Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 6804/1986, Desa Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Luas: 810 m<sup>2</sup> dengan nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani (Bukti P-VI);

Seluruhnya selanjutnya disebut dengan "Sertifikat Tanah Objek Sengketa";

Yang seluruhnya didaftarkan, berdasarkan Akta Jual Beli antara Turut Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi, di hadapan Turut Termohon Kasasi IV sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli Nomor 501/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 bidang tanah yang terletak di Jalan Arteri RT 017 RW 01, Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 888 m<sup>2</sup> (Bukti P-VIII);
- b. Akta Jual Beli Nomor 502/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Arteri, RT 017 RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 1.442 m<sup>2</sup> (Bukti P-VII);
- c. Akta Jual Beli Nomor 503/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Arteri, RT 017 RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 345 m<sup>2</sup> (Bukti P-X);



- d. Akta Jual Beli Nomor 504/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Arteri, RT 017 RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan 483 m<sup>2</sup> (Bukti P-XI);
- e. Akta Jual Beli Nomor 505/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Micky Alban Hehuwat selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Arteri, RT 017 RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 810 m<sup>2</sup> (Bukti P-XII); dan
- f. Akta Jual Beli Nomor 506/Cildak/XI/1992, tanggal 09 November 1992 antara Enny Yulianti Sukanto selaku Penjual dengan Stella Elvire Anwar Sani selaku Pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Drs. Darmawangsa selaku Camat Cilandak yang bertindak sebagai PPAT atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kampung Cilandak Barat, RT 0012 RW 001, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 235 m<sup>2</sup> (Bukti P-IX).

Seluruhnya selanjutnya disebut dengan “Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa”;

- 6. Bahwa disamping hal-hal yang telah diuraikan di atas, kurang dipertimbangkannya PP Nomor 24/1997 sebagai peraturan pelaksana UUPA membuat Putusan *Judex Facti* Tingkat II menjadi kurang cukup pertimbangannya. Terkait dengan kurangnya pertimbangan dari *Judex Facti* Tingkat II dapat menyebabkan dibatalkannya Putusan *Judex Facti* Tingkat II tersebut, hal ini didukung oleh Yurisprudensi MARI sebagai berikut:  
Putusan MARI Nomor 638/K/SIP/1969 tertanggal 23 Juni 1970 dengan kaidah hukum: “Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau kembali putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup pertimbangannya”

Halaman 61 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



Putusan MARI Nomor 492/K/SIP/1970 tertanggal 16 Desember 1970 dengan kaidah hukum: "Putusan Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya, yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan soal keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara kembali, baik mengenai fakta-dakta maupaun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja";

7. Bahwa selain dari kurang cukup pertimbangan, Putusan *Judex Facti* Tingkat II tidak menerapkan *asas audi alteram partem* yaitu mendengar kedua belah pihak secara seimbang. Hal mana Majelis Hakim pada *Judex Facti* Tingkat I wajib untuk mempertimbangkan dalil kedua belah pihak yang berperkara;
8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Pemohon Kasasi di atas, maka terbukti bahwa Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 22 UUPA, sehingga secara hukum gugatan Termohon Kasasi yang jelas-jelas telah lewat dari 5 (lima) tahun, telah melewati jangka waktu pengajuan gugatan (daluwarsa), karenanya Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim pada MARI selaku *Judex Juris* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Tingkat II dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

B. Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II Salah Menerapkan Hukum Dalam Mempertimbangkan Kapasitas dan Legalitas Termohon Kasasi Dalam Mengajukan Gugatan pada Perkara *a quo* (*Exceptio Persona Standi in Judicio*). Pertimbangan *Judex Facti* Keliru Karena Mempertimbangkan Termohon Kasasi Yang Namanya Tidak Terdaftar dalam Sertifikat Sebagai Pemilik Tanah Karena Semata-Mata Termohon Kasasi Membayar Harga Atas Tanah.

1. Bahwa *Judex Facti* Tingkat II hanya mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I terkait dengan *eksepsi persona standi in judicio* yang diajukan Pemohon Kasasi. Atas dasar tersebut, pertimbangan *Judex Facti* Tingkat II sama seperti pertimbangan hukum pada halaman 113-114 Putusan *Judex Facti* Tingkat I, yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 62 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



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

2. Bahwa adapun dasar Pemohon Kasasi mendalilkan bahwa Termohon Kasasi tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* adalah karena Termohon Kasasi tidak dapat dikualifikasikan sebagai pemilik hak atas tanah, dengan alasan dan dasar sebagai berikut:

- a. Bahwa pada dasarnya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah merupakan peraturan yang berlaku pada saat peristiwa jual beli tanah objek sengketa terjadi pada tahun 1992 (selanjutnya disebut dengan “PP Nomor 10/1961”), yang mengatur bahwa hak milik berikut dengan peralihannya harus didaftarkan, karena pendaftaran merupakan alat pembuktian terkait mengenai sahnyanya peralihan, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal-pasal berikut:

#### Pasal 23 UUPA

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

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

#### Pasal 19 PP Nomor 10/1961

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah,





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

Pasal 22 ayat (4) PP Nomor 10/1961

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

Mengacu pada pasal-pasal di atas, maka dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan pihak yang memperoleh hak atas tanah berdasarkan hukum Indonesia adalah pihak yang disebutkan dalam akta pemindahan hak, yang kemudian namanya terdaftar dan tercantum dalam sertifikat hak atas tanah;

- b. Bahwa bertentangan dengan ketentuan tersebut di atas, Termohon Kasasi mendalilkan dirinya sebagai pemilik tanah objek sengketa hanya dengan mendasarkan pada dalil dimana Termohon Kasasi membayar harga atas tanah objek sengketa tanpa mendasarkan kepemilikannya pada suatu bukti kepemilikan atau peralihan hak atas tanah apapun;
- c. Bahwa seperti yang telah disebutkan sebelumnya, ketentuan hukum mengatur bahwa pemilik hak atas tanah adalah pihak yang disebutkan dalam akta pemindahan hak, yang kemudian namanya terdaftar dan tercantum dalam sertifikat tanah. Lebih lanjut, perlu diperhatikan bersama doktrin dari M. Yahya Harahap dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata*” (Sinar



Grafika: 2015) pada halaman 111 yang menyatakan sebagai berikut:

“*Diskualifikasi in persona* terjadi, apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan Penggugat dalam kondisi berikut:

- 1) Tidak Mempunyai Hak untuk Menggugat Perkara yang Disengketakan

Misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai Penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Atau yang bukan pemilik, mengguat pembayaran sewa atau harga barang. Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil, *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.”

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan dihubungkan dengan doktrin M. Yahya Harahap di atas, maka Termohon Kasasi secara hukum, tidak memiliki kapasitas dan *legal standing* sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*;

3. Bahwa atas dasar uraian tersebut di atas, maka jelas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat II yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I merupakan suatu hal yang keliru dan menyebabkan *Judex Facti* Tingkat II telah salah menerapkan hukum. Berdasarkan hal ini Pemohon Kasasi memohon kepada *Judex Juris* pada tingkat kasasi di MARI untuk menolak dan membatalkan putusan *Judex Facti* Tingkat II tersebut.

## II. Dalam Pokok Perkara

Bahwa segala uraian Pemohon Kasasi dalam bagian eksepsi di atas *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam bagian pokok perkara ini;

Bahwa pertimbangan hukum pada bagian pokok perkara Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II pada dasarnya menerima semua pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I dan mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* tersebut menjadi pertimbangannya sendiri. Oleh karena hal tersebut, Pemohon Kasasi akan menguraikan kesalahan dalam penerapan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat II khususnya dengan diterimanya

Halaman 65 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I yang tidak benar dan berdasarkan hukum sebagai pertimbangannya sendiri berdasarkan uraian-uraian sebagai berikut:

Dalam Konvensi

A. Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II Salah Menerapkan Hukum Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Tentang Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee Arrangement*) Dalam Perkara *A quo*

1. Bahwa pertimbangan dalam *Judex Facti* Tingkat I yang diambil alih menjadi menjadi pertimbangan *Judex Facti* Tingkat II pada paragraf 1 halaman 119 dan paragraf 2 halaman 125 Putusan *Judex Facti* Tingkat I, menyatakan sebagai berikut:

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

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

Bahwa pertimbangan hukum di atas, adalah suatu pertimbangan yang keliru serta bertentangan dengan hukum yang berlaku.

2. Bahwa *quad non* memang terdapat perjanjian pinjam nama antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi yang merupakan dasar utama pengabulan sebagian gugatan Termohon Kasasi pada *Judex Facti* Tingkat I dan Tingkat II, pertimbangan yang demikian adalah pertimbangan yang keliru dan bertentangan dengan hukum;

Bahwa pada butir 5 halaman 5 gugatan Termohon Kasasi pada tingkat pertama mendalilkan maksud serta tujuan Termohon Kasasi untuk meminjam nama Pemohon Kasasi, motif Termohon



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi adalah untuk menyiasati aturan pembatasan kepemilikan dan atau penguasaan tanah di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 *juncto* Pasal 17 UUPA *juncto* Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dimana berdasarkan Pasal 17 ayat (3) UUPA, apabila Termohon Kasasi terbukti memilik tanah melebihi batasan maksimum yang telah ditetapkan tersebut, maka tanah-tanah yang melebihi batas tersebut akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan; Tindakan Termohon Kasasi tersebut di atas, jelas telah memenuhi unsur Pasal 1337 KUHPerdara, yang mengatur mengenai kausa yang terlarang sebagaimana dinyatakan:

Pasal 1337 KUHPerdara

“Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Bahwa dengan demikian, perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Termohon Kasasi tidaklah memiliki kekuatan hukum, hal ini bahkan menyebabkan perjanjian pinjam nama tersebut menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi kausa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1335 KUHPerdara, yang masing-masing menyatakan:

Pasal 1320 KUHPerdara

“Untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

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

Pasal 1335 KUHPerdara

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

Bahwa terkait dengan pasal-pasal di atas, terdapat pendapat hukum David Kairupan, S.H., LL.M. dalam bukunya yang

Halaman 67 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



berjudul “*Aspek Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia*” (Kencana: 2013) pada halaman 95 yang menguraikan mengenai keabsahan perjanjian pinjam nama sebagai berikut:

“Namun demikian keabsahan *nominee arrangement* tentu dapat dipertanyakan apabila ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat-syarat sahny suatu perjanjian. *Nominee arrangement* yang dilakukan dalam rangka penghindaran suatu pembatasan kepemilikan dapat dikategorikan sebagai kesepakatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku atau dengan kata lain tidak memiliki sebab yang halal atau sah, sehingga dengan demikian batal demi hukum (*null and void*).”

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* Tingkat II telah salah menerapkan hukum dengan mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I yang pada pokoknya menyatakan Termohon Kasasi adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah yang sah, karena terbukti adanya suatu perjanjian pinjam nama. Seharusnya, secara hukum, meskipun terbukti terdapat perjanjian pinjam nama, perjanjian pinjam nama tersebut tidak memiliki kekuatan hukum karena bertentangan dengan syarat sahny perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata *juncto* Pasal 1335 KUHPerdata, terlebih perjanjian pinjam nama tersebut dimaksudkan untuk menyiasati hukum yang berlaku. Oleh karena hal tersebut pertimbangan hukum terkait perjanjian pinjam nama patut dikesampingkan dan tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk menyatakan Termohon Kasasi sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah objek sengketa;

3. Berdasarkan uraian di atas, maka terbukti bahwa *Judex Facti* Tingkat II telah keliru dan salah menerapkan hukum dengan mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I yang mempertimbangkan perjanjian pinjam nama sebagai dasar dalam menentukan Termohon Kasasi adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah objek sengketa, dan oleh karenanya, Pemohon Kasasi mohon kepada *Judex Juris* pada tingkat Kasasi di MARI untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* Tingkat II.

- B. Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II Salah Menerapkan Hukum dengan Tidak Mempertimbangkan Bahwa Pemohon Kasasi adalah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik Dan Pemegang hak Atas Tanah Objek Sengketa Berdasarkan Hukum dan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Di Indonesia

1. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* Tingkat II yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I, sama sekali tidak terdapat pertimbangan terkait dasar hukum, doktrin, keterangan ahli dan yurisprudensi, yang telah diuraikan Pemohon Kasasi mengenai pembuktian kepemilikan Pemohon Kasasi terhadap tanah objek sengketa menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;
2. Bahwa padahal berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan di Indonesia jelas bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, berikut uraian Pemohon Kasasi terkait hal tersebut:
  - a. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Ketentuan Pasal 26 UUPA dan Pasal 584 KUH Perdata Sehubungan Dengan Jual Beli Tanah Objek Sengketa oleh Turut Termohon Kasasi I (Penjual) dan Pemohon Kasasi (Pembeli) di Hadapan Turut Termohon Kasasi III selaku PPAT  
Bahwa Pasal 26 UUPA, mengatur pemindahan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, yang dilakukan oleh Pemilik dan pemegang hak atas tanah.  
Bahwa ketentuan Pasal 26 UUPA tersebut di atas, merupakan penegasan dari ketentuan Pasal 584 KUHPerdata, yang pada pokoknya menyatakan bahwa hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) melalui perbuatan perdata dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik dengan konfirmasi si pemegang hak milik;  
Bahwa dalam perkara *a quo* tanah objek sengketa telah dialihkan oleh pemiliknya yaitu Turut Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi melalui jual beli berdasarkan Akta

Halaman 69 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017

#### 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)



Jual Beli Tanah Objek Sengketa yang dibuat di hadapan Turut Termohon Kasasi III;

Bahwa Adrian Sutedi dalam bukunya "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*" (Sinar Grafika; 2009) pada halaman 77 menjelaskan pada intinya terdapat 2 (dua) syarat sahnya jual beli tanah secara hukum, yaitu syarat materiil dan formil. Dalam perkara *a quo*, peralihan hak atas tanah melalui jual beli antara Turut Termohon Kasasi I selaku Penjual dengan Pemohon Kasasi selaku Pembeli telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah dengan dipenuhinya syarat materiil dan syarat formil sebagai berikut:

i. Syarat Materiil

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, dalam arti Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk membeli tanah yang akan dibelinya. Dalam hal ini Pemohon Kasasi sebagai WNI berhak untuk membeli tanah dengan status Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA.
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, Penjual berhak melakukan penjualan tanah dikarenakan Penjual (Turut Termohon Kasasi I) merupakan pemegang hak yang sah atas Tanah objek sengketa.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam suatu sengketa. Pada saat jual beli antara Turut Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi, Tanah Objek Sengketa tidak dalam status dalam sengketa.

ii. Syarat Formil

Berdasarkan Pasal 19 *juncto* Pasal 22 ayat (3) PP Nomor 10/1961, maka jual beli atas tanah wajib dibuat dalam bentuk akta oleh PPAT dan kemudian didaftarkan peralihan hak dalam buku tanah di Kantor Agraria oleh PPAT. Dalam perkara *a quo*, terbukti bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa melalui jual beli antara



Turut Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi telah: (i) dibuat dalam bentuk Akta oleh PPAT yang dalam hal ini adalah Turut Termohon Kasasi II, dan (ii) telah didaftarkan dalam buku tanah di Kantor Agraria, dimana buku tanah tertulis nama Pemohon Kasasi (*vide* Bukti TT.IV-1 s/d TT.IV-6).

Kemudian, Ahli Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI. juga memberikan keterangan dalam persidangan tingkat pertama mengenai syarat materiil jual beli tanah sebagai berikut:

“Bahwa syarat materiil dari jual beli adalah tanah tersebut harus benar-benar milik si penjual yang artinya penjual adalah pemegang hak yang sah, kemudian pembeli juga berhak menguasai tanah tersebut menurut hukum. Selain itu, tanah objek jual beli tersebut tidak dalam sengketa”;

Ahli Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI. turut menambahkan terkait dengan pendaftaran atas peralihan hak tanah, sebagai berikut:

“Bahwa pemindahan hak atas tanah harus secara sah menurut perbuatan hukumnya (dalam arti telah memenuhi syarat materiil) dan menurut peristiwa hukumnya, maka dengan terpenuhinya syarat materiil maka sudah terjadi peralihan hak. Pendaftaran atas peralihan hak atas tanah adalah untuk memperkuat dan memperluas pembuktian atas terjadinya peralihan hak atas tanah.”

Lebih lanjut, peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Turut Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dibuat dengan Akta Otentik. Terkait dengan Akta Otentik itu sendiri Prof. Subekti dalam bukunya berjudul “*Hukum Pembuktian*” (Jakarta-Pradnya Paramita: 1999) pada halaman 26, 28-30 pada pokoknya menguraikan pendapatnya sebagai berikut:

“Suatu akte otentik ialah suatu akte yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang itu di tempat dimana akte itu dibuatnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Pasal 1870 KUHPdata atau Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS), suatu akte otentik memberikan di antara orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta otentik itu merupakan suatu bukti yang “mengikat” dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap. Selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.”

Berdasarkan pendapat hukum Prof. Subekti di atas, maka Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa dikualifikasikan sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara hukum, sepanjang tidak bukti yang membantahnya. Dalam perkara *a quo*, Termohon Kasasi tidak mengajukan bukti kepemilikan hak apapun atas tanah objek sengketa. Oleh karena hal tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pada MARI selaku *Judex Juris* mempertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik hak atas tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa;

Bahwa terkait dengan Akta Jual Beli yang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, terdapat Yurisprudensi tetap MARI yang menegaskan hal tersebut, yaitu:

Putusan MARI Nomor 539/K/SIP/1971 tertanggal 13 November 1971 dengan kaidah hukum: “Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah”;

Putusan MARI Nomor 598/K/SIP/1971 tertanggal 18 Desember 1971 dengan kaidah hukum: “Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat uang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 peraturan pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris dan Camat, merupakan jual

Halaman 72 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum”;

Putusan MARI Nomor 937/K/SIP/1970 tertanggal 22 Maret 1972 dengan kaidah hukum: “Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut dan suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 dianggap sebagai akta yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”;

Putusan MARI Nomor 3045/K/Pdt/1991 dengan kaidah hukum: “Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum, pendapat hukum dan keterangan ahli yang telah diuraikan di atas, tidak ada satu ketentuan pun yang menyatakan Termohon Kasasi dapat dipertimbangkan sebagai Pembeli atas suatu hak atas tanah karena semata-mata sebagai pihak yang melakukan pembayaran atas harga tanah. Mengacu pada hal tersebut, maka pertimbangan *Judex Facti* Tingkat II yang mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I pada halaman 124 Putusan *Judex Facti* Tingkat I dimana menyatakan bahwa Termohon Kasasi adalah pemilik tanah objek sengketa dikarenakan Termohon Kasasi adalah pihak yang membayar harga tanah, terbukti adalah pertimbangan yang keliru dan tidak berdasar hukum;

- b. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA *juncto* Pasal 1 angka 20 *juncto* Pasal 3 *juncto* Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997 Mengenai Bukti Kepemilikan Tanah Objek Sengketa Berupa Sertifikat Yang Telah Terdaftar Atas Nama Pemohon Kasasi; Bahwa dalam perkara *a quo*, terbukti telah terbit Sertifikat Tanah Objek Sengketa di atas tanah objek sengketa yang seluruhnya atas nama Pemohon Kasasi (vide Bukti P-1 sampai dengan P-VI dan Bukti TT.IV-1 s/d TT.IV-6);





Bahwa dengan terbuktinya telah ada sertifikat tanah objek sengketa di atas tanah objek sengketa yang seluruhnya atas nama Pemohon Kasasi, maka sesuai Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA *juncto* Pasal 1 angka 20 *juncto* Pasal 3 *juncto* Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997 negara telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Pemohon Kasasi sebagai pihak yang tercatat namanya dalam sertifikat tanah objek sengketa. Lebih lanjut, ketentuan dalam pasal-pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA

- “(1) Untuk menjamin kepastian kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

Pasal 3 PP Nomor 24/1997

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satu-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24/1997



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

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997

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

Bahwa berdasarkan uraian dan ketentuan pasal di atas, maka dapat diketahui kepemilikan hak atas tanah didasarkan atas nama yang tercantum dalam suatu sertifikat tanah, oleh karenanya sertifikat tanah objek sengketa yang di dalamnya tercantum nama Pemohon Kasasi telah membuktikan secara hukum bahwa tanah objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi.

3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, walaupun hukum dan peraturan perundang-undangan di Indonesia secara tegas mengatur bahwa pemegang hak atas tanah adalah pihak yang namanya tercatat dalam sertifikat tanah dan buku tanah, namun ternyata *Judex Facti* Tingkat II hanya mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I dan memutuskan bahwa Termohon Kasasi adalah pemegang hak atas tanah dengan pertimbangan yang tidak berdasarkan hukum sama sekali sebagaimana akan Pemohon Kasasi uraikan lebih lengkap pada poin C pada bagian Pokok Perkara Memori Kasasi ini;
4. Bahwa disamping itu dalil-dalil Pemohon Kasasi tersebut di atas, beserta dasar hukum, yurisprudensi, dan doktrin-doktrin hukum yang telah diuraikan secara jelas dan lengkap dalam jawaban, duplik, kesimpulan, dan memori banding sama sekali tidak ditanggapi baik *Judex Facti* Tingkat I maupun *Judex Facti* Tingkat II dengan pertimbangan apapun;



Mengenai hal ini, Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut dengan “UU Kekuasaan Kehakiman”), telah mengatur bahwa Putusan Pengadilan haruslah memuat alasan dan dasar hukum yang cukup, sebagaimana dinyatakan sebagai berikut:

“(1) Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”

Kemudian, terdapat juga Yurisprudensi tetap MARI, yang juga berisi bahwa pertimbangan Hakim yang tidak cukup, haruslah dibatalkan sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan MARI Nomor 638/K/SIP/1969 tertanggal 23 Juni 1970 dengan kaidah hukum: “Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau kembali putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup pertimbangannya”;

Putusan MARI Nomor 492/K/SIP/1970 tertanggal 16 Desember 1970 dengan kaidah hukum: “Putusan Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya, yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan soal keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara kembali, baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja”;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim pada MARI selaku *Judex Juris* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Tingkat II dan mengadili sendiri perkara *a quo* dengan mengabulkan dalil Pemohon Kasasi bahwa berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Indonesia, Pemohon Kasasi adalah Pemilik dan pemegang hak atas tanah objek sengketa;

- C. Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II Salah Menerapkan ketentuan Pasal 23 UUPA, Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24/1997 dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997 Karena Mempertimbangkan Termohon



Kasasi Yang Namanya Tidak Terdaftar Pada Sertifikat Sebagai Pemilik dan Pemegang hak Atas Tanah;

1. Bahwa pertimbangan dalam *Judex Facti* Tingkat I yang diambil alih menjadi menjadi pertimbangan *Judex Facti* Tingkat II pada paragraf 1 dan 2 halaman 119, paragraf 2 halaman 122, paragraf 1 halaman 124, paragraf 2 halaman 125 Putusan *Judex Facti* Tingkat I berbunyi sebagai berikut:

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

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

Menimbang, bahwa bukti P-XXXI yang berupa kwitansi Nomor 07 tanggal 7 November 1992 atas penyerahan uang dari Hutomo Mandala Putra sebanyak Rp2.012.625.000,00 (dua milyar dua belas juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) diterima oleh Hery Sunardi untuk pembayran tanah milik Micky Alban dan Eny Yulianti seluas 10.912 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Arteri RT 017 RW 01 Cilandak Jakarta Selatan, semakin memperkuat dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pembelian tanah milik Turut Tergugat I seluas 10.912 m<sup>2</sup> adalah dengan mempergunakan uang milik Penggugat, dan hal tersebut diperkuat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawaban mereka masing-masing;

Namun ternyata sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dan diakui serta dibenarkan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Penggugatlah pemilik sebenarnya dari ke-6 (enam) bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, Tergugat hanyalah pihak yang dipinjam namanya oleh Penggugat dalam melakukan jual beli tanah-tanah tersebut di atas, sedangkan



uang pembelian tanahnya tetap menggunakan uang Penggugat dan tidak ada menggunakan uang Tergugat sedikitpun”;

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I di atas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam memutuskan Termohon Kasasi adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah objek sengketa, *Judex Facti* Tingkat I mendasarkan pada: (i) adanya pengakuan tentang pinjam nama; (ii) adanya penggunaan uang milik Termohon Kasasi; dan (iii) penguasaan dokumen asli sertifikat tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi. Padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA, Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24/1997 dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997, untuk mempertimbangkan kepemilikan atas suatu tanah, seharusnya dipertimbangkan mengenai nama pihak yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah, nama yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebutlah yang senyatanya memiliki dan memegang suatu hak atas tanah;

Lebih lanjut, pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I yang diambil alih oleh *Judex Facti* Tingkat II yang keliru secara hukum mengenai pinjam nama telah disampaikan sebelumnya dalam bagian Pokok Perkara Konvensi Poin A Memori Kasasi di atas, oleh karenanya Termohon Kasasi akan menguraikan kedua pertimbangan lainnya saja sebagai berikut:

- a. Penggunaan Uang Milik Termohon Kasasi dalam Kegiatan Jual Beli Tanah Objek Sengketa Tidak Menyebabkan dan Tidak Membuktikan Termohon Kasasi sebagai Pemilik dan Pemegang hak atas Tanah Objek Sengketa

Bahwa Pasal 23 UUPA, Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24/1997 dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997 mengatur pada pokoknya pihak yang dianggap sebagai Pemilik dan Pemegang hak atas tanah adalah pihak yang namanya disebutkan dalam akta pemindahan hak dan kemudian terdaftar dan tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut, selengkapanya pasal-pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 23 UUPA

“(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebannya dengan hak-hak lain harus





didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19

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

Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24/1997

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

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997

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

Bahwa berdasarkan pasal-pasal di atas, maka jelas terbukti dengan tercantum dan terdaftarnya nama Pemohon Kasasi pada 6 (enam) Sertifikat Tanah Objek Sengketa, secara hukum Pemohon Kasasi adalah Pemilik dan pemegang hak atas tanah objek sengketa;

Sebaliknya, tidak ada satupun ketentuan hukum mengenai pembayaran harga atas tanah menyebabkan si pembayar adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah;

Berdasarkan ketentuan yang berlaku di Indonesia sebagaimana telah diuraikan di atas maka, pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I yang diambil alih menjadi pertimbangan *Judex Facti* Tingkat II terkait kepemilikan Termohon Kasasi atas tanah objek sengketa yang didasarkan pada pembayaran tanah berdasarkan Bukti P-XXXI berupa Kwitansi Nomor 07 tertanggal 7 November 1992 atas penyerahan yang dari Termohon Kasasi sebanyak Rp2.012.625.000,00 (dua milyar dua belas juta

Halaman 79 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang diterima oleh Turut Tergugat II sebagai dasar pertimbangan adalah suatu hal yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

- b. *Judex Facti* Keliru Menyatakan Termohon Kasasi Sebagai Pemilik Tanah Tanpa Adanya Suatu Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pasal 26 UUPA dan Pasal 584 KUH Perdata;

Bahwa Pasal 22 ayat (4) PP Nomor 10/1961 dan Pasal 31 ayat (3) PP Nomor 24/1997 mengatur pada pokoknya sertifikat hanyalah dapat diserahkan kepada orang yang memperoleh hak yang tercantum namanya di dalam sertifikat hak atas tanah, selengkapya kedua pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24 ayat (4) PP Nomor 10/1961

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

Pasal 31 ayat (3) PP Nomor 24/1997

“Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan.”

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal di atas, maka secara hukum seharusnya sertifikat atas tanah dikuasai oleh pemegang hak atas tanah, yaitu pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat dan buku tanah. Selain itu, peraturan perundang-undangan tidak mengatur bahwa pihak yang menguasai sertifikat hak atas tanah disebut



sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah. Pihak yang dapat dikatakan sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku Indonesia adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat dan buku tanah;

3. Bahwa kemudian, dalam Pasal 26 UUPA, diatur mengenai pemindahan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, yang dilakukan oleh Pemilik dan Pemegang hak atas tanah;

Bahwa ketentuan Pasal 26 UUPA tersebut di atas, merupakan penegasan dari ketentuan Pasal 584 KUHPerdara, yang pada pokoknya menyatakan bahwa hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) melalui perbuatan perdata dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain seperti kebijakan pemerintah yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik dengan konfirmasi si pemegang hak milik;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai baik terkait kepemilikan tanah objek sengketa serta peralihan hak atas tanah di atasnya, maka sekalipun terbukti terdapat perjanjian pinjam nama antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, tetap saja menurut hukum Pemohon Kasasi adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah dan pemindahan hak atas tanah objek sengketa tersebut dari pemilik kepada pihak lain harus melalui peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini dilakukan dengan jual beli. Oleh karena hal tersebut, maka tindakan *Judex Facti* Tingkat II yang tidak mengubah amar putusan *Judex Facti* Tingkat I terkait pernyataan bahwa Pemohon Kasasi bukan merupakan pemegang hak yang sah atas tanah objek sengketa dan kemudian memerintahkan Turut Termohon Kasasi IV untuk mencoret dan membaliknamakan sertifikat tanah objek sengketa menjadi atas nama Termohon Kasasi merupakan suatu kesalahan penerapan hukum, karena hal tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 UUPA dan 584 KUHPerdara;

D. Majelis Hakim *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Karena Menyatakan Pemohon Kasasi Telah Melakukan Perbuatan Melawan



Hukum Tanpa Mempertimbangkan Pemohon Kasasi Sebagai Pihak Yang Namanya Tercatat Dalam Sertifikat Tanah;

1. Bahwa pada paragraf terakhir halaman 124 *Judex Facti* Tingkat I yang merupakan pertimbangan yang diambil alih oleh *Judex Facti* Tingkat II, pada pokoknya dipertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Termohon Kasasi dengan cara menguasai barang milik Termohon Kasasi yang dalam hal ini adalah tanah objek sengketa. Perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh *Judex Facti* Tingkat I dalam pertimbangannya adalah perbuatan dimana Pemohon Kasasi tidak secara sukarela mengembalikan tanah objek sengketa kepada Termohon Kasasi;

Bahwa seperti yang telah diuraikan sebelumnya, sebagai pihak yang tercantum dan terdaftar dalam buku tanah, maka Pemohon Kasasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah objek sengketa, yang berhak melakukan perbuatan keperdataan apapun atas tanah objek sengketa tersebut. Sesuai dengan ketentuan Pasal 584 KUHPerdara dan Pasal 26 ayat (1) UUPA, untuk terjadinya penyerahan hak dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi harus ada perbuatan perdata yang sah yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik, maka sah secara hukum apabila Pemohon Kasasi menyampaikan kepada Termohon Kasasi, bahwa kepemilikan tanah objek sengketa tersebut yang saat ini merupakan milik sah Pemohon Kasasi dapat dialihkan kepada Termohon Kasasi melalui proses peralihan hak atas tanah yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, dalam hal ini dapat dilakukan dengan cara jual beli dengan harga mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak;

2. Bahwa mengacu pada uraian di atas, maka terbukti dengan jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan 1367 KUHPerdara, sama sekali tidak terpenuhi dalam perkara *a quo*. Tindakan Pemohon Kasasi yang meminta agar pemindahan hak atas tanah objek sengketa dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi dilakukan dengan jual beli, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya Pasal 26 ayat (1) UUPA;

Halaman 82 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



3. Bahwa justru sebaliknya, Termohon Kasasi adalah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum akibat dari penguasaan sertifikat tanah objek sengketa atas nama Pemohon Kasasi dan Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa tanpa ada suatu hak apapun yang membuat Termohon Kasasi mempunyai hak untuk menguasai Sertifikat Tanah Objek Sengketa dan Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa tersebut;
  4. Bahwa atas dasar uraian tersebut di atas, maka jelas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat II yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I merupakan suatu hal yang keliru dan menyebabkan *Judex Facti* Tingkat II telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum. Oleh karenanya, Pemohon Kasasi memohon kepada *Judex Juris* tingkat kasasi pada MARI untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Tingkat II dan mengadili sendiri perkara *a quo*;
- E. Pertimbangan *Judex Facti* Bertentangan Dengan Hukum Sehubungan Dengan Amar *Judex Facti* Yang Memerintahkan Turut Termohon Kasasi I Untuk Mencoret Dan Membalik Nama Sertifikat Tanah Yang Terdaftar Atas Nama Pemohon Kasasi Kepada Termohon Kasasi, Tanpa Adanya Peristiwa Perdata Sebagaimana Pasal 584 KUH Perdata;
- Bahwa seperti yang telah disampaikan sebelumnya, Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II menyatakan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I diambil alih sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II dalam perkara *a quo*;
- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II seharusnya turut memberikan pertimbangan lain terkait dengan pemberian amar putusan oleh *Judex Facti* Tingkat I, dimana amar putusan yang diberikan dalam Putusan *Judex Facti* Tingkat I senyatanya bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Kesalahan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II dengan tidak mempertimbangkan ulang terhadap amar putusan *Judex Facti* Tingkat I pada perkara *a quo* adalah sebagai berikut:
- i. Putusan *Judex Facti* Tingkat I Yang Telah Bertentangan Dengan Hukum Karena Memberikan Amar Putusan Yang Berisi





Pencoretan Dan Balik Nama Atas Sertifikat Tanah Yang Terdaftar Atas Nama Pemohon Kasasi Kepada Termohon Kasasi Tidak Dikoreksi oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II;

1. Bahwa pertimbangan Putusan *Judex Facti* Tingkat I pada paragraf 2 dan 3 halaman 125 berbunyi sebagai berikut:

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

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

2. Kemudian, Butir Nomor 4 dan 5 Putusan *Judex Facti* Tingkat I tersebut berbunyi sebagai berikut:

Butir 4 Amar Putusan *Judex Facti* Tingkat I

“4. Menyatakan Penggugat sebagai pemegang hak yang sebenarnya, dan mempunyai hak untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah sesuai sertifikat:.....”

Butir 5 Amar Putusan *Judex Facti* Tingkat I

“5. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk menghapus/mencoret sertifikat atas nama pemegang hak Stella Elvire Anwar Sani/Tergugat terhadap sertifikat-sertifikat yaitu:.....

Yang selanjutnya memerintahkan Turut tergugat IV untuk memasukkan/mengganti nama pemegang haknya menjadi atas nama pemegang hak H. Hutomo Mandala



Putra/Penggugat, sehingga terhadap sertifikat-sertifikat tersebut pemegang haknya berubah menjadi:.....”

3. Bahwa pemberian amar putusan yang didasarkan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I tersebut di atas adalah suatu pertimbangan yang keliru secara hukum, karena kepemilikan hak atas tanah hanya dapat berpindah melalui peralihan hak atas tanah berdasarkan perbuatan perdata, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa pertimbangan dan butir Nomor 4 dan Nomor 5 amar putusan *Judex Facti* Tingkat I di atas yang pada pokoknya menyebabkan peralihan hak atas tanah terhadap 6 (enam) sertifikat milik Pemohon Kasasi menjadi milik Termohon Kasasi merupakan amar putusan yang salah secara hukum dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Bahwa Pasal 584 KUHPperdata berbunyi sebagai berikut:

“Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu”

Kemudian, dalam konteks yang sama Pasal 26 ayat (1) UUPA juga mengatur lebih lanjut bahwa hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) melalui perbuatan perdata dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain seperti kebijakan pemerintah yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik;

4. Bahwa mengacu pasal-pasal di atas, dapat diketahui bahwa kepemilikan atas suatu kebendaan tidak dapat diperoleh atau berpindah dengan cara apapun (termasuk dengan cara meminta kepada Pengadilan untuk memindahkan haknya, sebagaimana tuntutan Termohon Kasasi pada tingkat



pertama dalam gugatannya), kecuali adanya suatu pemindahan atas hak yang dilakukan oleh pemiliknya;

5. Bahwa oleh karena hal tersebut, maka jual beli tanah objek sengketa oleh Turut Termohon Kasasi I selaku Penjual kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa (vide Bukti P-VII s/d P-XII) merupakan jual beli yang sah dan juga terdaftar dalam buku tanah, sehingga kepemilikan tanah objek sengketa atas nama Pemohon Kasasi sudah berdasarkan hukum. Lebih lanjut, pemindahan hak atas tanah objek sengketa kepada Termohon Kasasi juga harus melalui suatu peralihan hak atas tanah oleh pemiliknya yaitu Pemohon Kasasi, bukan melalui Pengadilan;
- ii. Bahwa Hakim Peradilan Umum Tidak Memiliki Kewenangan Untuk Memeriksa Dan Memutus Pembatalan Atau Merubah Suatu Sertifikat, Yang Secara Hukum Merupakan Wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, Dengan Dasar Dan Alasan Hukum Sebagai Berikut:
  1. Bahwa pertimbangan dan butir amar putusan *Judex Facti* Tingkat I di atas yang pada pokoknya “memerintahkan Turut Tergugat IV untuk menghapus/mencoret nama Tergugat sebagai Pemegang hak dari 6 (enam) sertifikat tanah objek sengketa *a quo* dan kemudian memasukkan/mengganti nama menjadi atas nama Penggugat”, merupakan amar putusan yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sesuai dengan kewenangannya;
  2. Bahwa Pasal 6 ayat (1) dan (2) huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut “UU Administrasi Pemerintahan”) menyatakan sebagai berikut:

“d. Menerbitkan atau tidak menerbitkan, mengubah, mengganti, mencabut, menunda, dan/atau membatalkan Keputusan dan/atau Tindakan Pejabat Tata Usaha Negara merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara”;
  3. Kemudian, Pasal 1 ayat (9) dan (10) Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-



Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut "UU Peratun") mengatur mengenai definisi Keputusan Tata Usaha Negara dan Sengketa Tata Usaha Negara, sebagai berikut:

"(9) Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

(10) Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

4. Bahwa kemudian sertifikat tanah objek sengketa pada kenyataannya adalah suatu keputusan tata usaha negara, yang dilihat dari sifatnya yang konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum serta dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam perkara *a quo* sertifikat tanah objek sengketa menimbulkan akibat hukum berupa kepemilikan tanah kepada pihak yang namanya tercantum di dalamnya (Pemohon Kasasi) dan dikeluarkan oleh Turut Termohon Kasasi IV (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) selaku Badan Tata Usaha Negara;

Mengacu kembali pada Pasal 6 ayat (1) dan (2) huruf d UU Administrasi Pemerintahan di atas, maka bahwa pemberian amar putusan terkait dengan sertifikat tanah objek sengketa khususnya penerbitan atau tidak menerbitkan, pengubahan, penggantian, pencabutan, penundaan, dan/atau pembatalan terhadap sertifikat tanah objek sengketa merupakan



wewenang Peradilan Tata Usaha Negara dan bukanlah merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri;

5. Bahwa mengacu pada pasal-pasal dan uraian di atas, maka dapat diketahui pemberian amar putusan oleh *Judex Facti* Tingkat I mengenai hukuman untuk Turut Termohon Kasasi IV (dahulu Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV) mencoret nama Pemohon Kasasi dan membalik namanya menjadi nama Termohon Kasasi, bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, oleh karenanya *Judex Facti* Tingkat I terbukti telah melampaui kewenangannya dalam memutus perkara *a quo*;
  6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti bahwa amar putusan butir Nomor 4 dan 5 dalam Putusan *Judex Facti* Tingkat I, adalah bertentangan dengan hukum, tidak dipertimbangkannya hal ini telah membuktikan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II telah keliru secara hukum;
- iii. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Mengenai Uang Paksa (*Dwangsom*) Tanpa Adanya Amar Putusan Yang Menghukum Pemohon Kasasi
1. Bahwa *Judex Facti* Tingkat I menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar uang paksa, sebagaimana dinyatakan dalam paragraf terakhir halaman 125 Putusan *Judex Facti* Tingkat I sebagai berikut:

“Menimbang bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat pada angka, 4, 5 dan 6 sudah dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah tidak timbul kerugian materiil maupun immateriil dari Penggugat, namun menurut hemat Majelis Hakim Tergugat patut dikenai uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan seketika apabila lalai dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap”;
- Kemudian dalam butir 6 amar Putusan *Judex Facti* Tingkat I berbunyi sebagai berikut:
- “6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta





rupiah) sehari secara tunai dan seketika apabila lalai dan tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap”;

2. Bahwa pemberian uang paksa (*dwangsom*) pada dasarnya diatur dalam Pasal 606 *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (selanjutnya disebut “Rv”) sebagai berikut:

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

Berdasarkan bunyi Pasal 606 Rv tersebut, maka dapat diketahui pemberian uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dikenakan kepada terdakwa yang amar putusannya mengandung hukuman yang bukan pembayaran sejumlah uang;

3. Bahwa dalam perkara *a quo*, pada putusan *Judex Facti* Tingkat I tidak ada satu butir pun dalam amarnya yang berisi suatu hukuman kepada Pemohon Kasasi. Oleh karena tidak terdapatnya suatu hukuman kepada Pemohon Kasasi dalam amar putusan *Judex Facti* Tingkat I, maka sudah sepatutnya Pemohon Kasasi tidak dibebankan *dwangsom* dalam pelaksanaan putusan;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka terbukti pemberian butir Nomor 6 pada amar putusan terkait pengenaan uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehari oleh *Judex Facti* Tingkat I kepada Pemohon Kasasi merupakan hal yang bertentangan dengan hukum. Tidak dipertimbangkannya hal ini telah membuktikan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II telah keliru secara hukum;

Bahwa disamping hal-hal yang telah diuraikan di atas, tidak dipertimbangkannya pemberian amar putusan *Judex Facti* Tingkat I yang bertentangan dengan hukum oleh *Judex Facti* Tingkat II telah membuktikan secara jelas *Judex Facti* Tingkat II tidak memeriksa



perkara *a quo* kembali. Terkait dengan tidak dilakukannya pemeriksaan kembali pada tingkat banding, dapat menyebabkan dibatalkannya Putusan *Judex Facti* Tingkat II tersebut, hal ini didukung oleh Yurisprudensi MARI sebagai berikut:

Putusan MARI Nomor 492/K/SIP/1970 tertanggal 16 Desember 1970 dengan kaidah hukum: "Putusan Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya, yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan soal keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara kembali, baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja";

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim pada MARI selaku *Judex Juris* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Tingkat II dan mengadili sendiri perkara *a quo* dan memberikan amar putusan yang lebih berdasarkan hukum dibandingkan amar putusan yang bertentangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* Tingkat II;

Dalam Rekonvensi:

*Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Pasal 23 UUPA *juncto* Pasal 1 angka 20 *juncto* Pasal 30 PP Nomor 24/1997 Karena Mempertimbangkan Pihak Yang Melakukan Pembayaran Sebagai Pemilik Tanah Yang Sah, Tanpa Mempertimbangkn Pemohon Kasasi sebagai Pihak Yang Namanya Tercatat Sebagai Pemilik Tanah di Sertifikat;

1. Bahwa dikarenakan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat II terkait gugatan rekonvensi dalam perkara *a quo* sama seperti pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I dan berbunyi sebagai berikut:

Paragraf terakhir pada halaman 126 *Judex Facti* Tingkat I:

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil posita gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi, ternyata Penggugat Rekonvensi mohon agar dinyatakan sebagai pemilik atas 6 (enam) bidang tanah; Namun sepanjang pemeriksaan perkara ini, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara konvensi, ternyata Penggugat Rekonvensi tidak dapat



membuktikan bahwa memang benar Penggugat Rekonvensi yang membeli tanah-tanah tersebut dengan menggunakan uang miliknya, sebaliknya Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan bahwa dirinyalah yang membeli tanah-tanah tersebut di atas, sedangkan Penggugat Rekonvensi hanya dipinjam namanya saja dalam jual beli tersebut.”

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II yang mengambil alih pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I tersebut tidak dapat dibenarkan serta tidak berdasarkan hukum. Seperti yang telah diuraikan sebelumnya pada bagian dalam konvensi, Pasal 23 UUPA *juncto* Pasal 1 angka 20 *juncto* Pasal 30 PP Nomor 24/1997 mengatur bahwa yang dianggapnya sebagai Pemilik atau Pemegang hak atas suatu tanah adalah pihak yang namanya disebutkan dalam akta pemindahan hak dan kemudian terdaftar dan tercantum dalam sertifikat tanah tersebut;
3. Sebaliknya, tidak ada sama sekali suatu ketentuan hukum yang mengatur dan menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah dilihat dari siapa pihak yang membayarkan harga terhadap suatu tanah, yang dapat dijadikan dasar hukum baik bagi *Judex Facti* Tingkat II maupun *Judex Facti* Tingkat I untuk mempertimbangkan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi) adalah pemilik dari tanah objek sengketa;

Lebih lanjut, pertimbangan sama sekali tidak didasarkan pada suatu ketentuan hukum yang berlaku, yurisprudensi, doktrin hukum, maupun sumber hukum lainnya;

Bahwa putusan yang demikian, senyatanya tidak memenuhi ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi sebagai berikut:

“(1) Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”

Kemudian, putusan tersebut tidak sesuai dengan yurisprudensi tetap MARI tertanggal 23 Juni 1970 Nomor 638/K/SIP/1969 dan Putusan MARI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492/K/SIP/1970, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya pada halaman 26-27 bagian dalam konvensi;



Bahwa oleh karena hal tersebut, kembali kami tegaskan Putusan *Judex Facti* yang tidak memenuhi persyaratan untuk menjadi suatu putusan pengadilan sangatlah patut untuk dibatalkan pada tingkat Kasasi;

4. Bahwa seperti apa yang telah Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sampaikan sebelumnya dalam persidangan pada *Judex Facti*, maka selain memohon agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) turut memohon agar Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) untuk menyerahkan dokumen asli Sertifikat Tanah Objek Sengketa dan asli Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa yang saat ini masih ada dalam penguasaan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);
5. Bahwa penguasaan asli Sertifikat Tanah Objek Sengketa dan asli Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) adalah suatu tindakan yang tidak sah secara hukum dan merugikan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi), berdasarkan hal ini tindakan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi) telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pasal 22 ayat (4) PP Nomor 10/1961 mengatur bahwa setelah proses pendaftaran dan pencatatan atas tanah selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh hak, jika pendaftaran itu mengenai pemindahan hak;  
Kemudian, ketentuan pasal di atas kemudian diperkuat dengan adanya Pasal 31 ayat (3) PP Nomor 24/1997 yang berbunyi sebagai berikut:  
"Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya";



b. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, Prof. Boedi Harsono dalam bukunya "*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*" (Djambatan: 2008) pada halaman 472 dan 501 pada pokoknya menyatakan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak atas tanah yang terdaftar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak yang bersangkutan. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya;

c. Bahwa Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) secara hukum bukanlah pemegang hak atas tanah dan namanya juga tidak tercantum dalam Sertifikat Tanah Objek Sengketa. Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) juga tidak pernah diberikan kuasa oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) untuk mengambil sertifikat;

Bahwa penguasaan asli Sertifikat Tanah Objek Sengketa dan Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), dapat diketahui saat persidangan tingkat pertama dimana Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) mengajukan asli dokumen Sertifikat Tanah Objek Sengketa dan Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa (*vide* Bukti P-I s/d P-XII) di hadapan persidangan;

Selain itu, tidak ada peristiwa peralihan hak atas tanah apapun dari Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) kepada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Bahwa *quod non* terdapat suatu hutang-piutang antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), maka secara hukum Termohon Kasasi (dahulu Penggugat





Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak berhak untuk menahan/menguasai sertifikat hak atas tanah atas nama Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), kecuali membebani hak jaminan (hak tanggungan) di atas tanah objek sengketa, itu pun harus disepakati terlebih dahulu oleh kedua belah pihak;

d. Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim pada MARI untuk membatalkan putusan pada tingkat sebelumnya, dan mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), dengan memerintahkan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Objek Sengketa dan Akta Jual Beli Tanah Objek Sengketa kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);

6. Bahwa dalil-dalil Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) di atas pada kenyataannya sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat I. Hal ini diperparah pada saat *Judex Facti* Tingkat II kembali tidak mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tersebut. Oleh karena itu, hal tersebut jelas memperlihatkan bahwa baik *Judex Facti* Tingkat I dan *Judex Facti* Tingkat II mengimplementasikan sistem peradilan yang berat sebelah dimana kedua tingkat *Judex Facti* cenderung memihak pada Termohon Kasasi (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

Bahwa dari segala uraian tersebut di atas dalam bagian pokok perkara ini, maka jelas gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak mempunyai dasar sama sekali baik dari segi fakta maupun hukum, namun sayang *Judex Facti* Tingkat II tetap mengabulkan gugatan Termohon Kasasi dengan keliru mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I yang tidak mempunyai dasar hukum. Atas dasar hal tersebut, Pemohon Kasasi memohon Majelis Hakim memeriksa perkara pada MARI selaku *Judex Juris* untuk membuat putusan yang didasari oleh pertimbangan-pertimbangan hukum yang benar dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai dasar hukum, sehingga keadilan dan kepastian hukum dapat dicapai dan dirasakan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dapat dibenarkan dengan alasan:
- Bahwa Penggugat dapat membuktikan haknya atas tanah objek sengketa yang diatasmakan Tergugat;
- Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah membenarkan dan mengakui bahwa nama Tergugat dipinjam oleh Penggugat dalam melakukan jual beli atas tanah objek sengketa, sedangkan uang pembelian menggunakan uang Penggugat. Tergugat tidak mengeluarkan uang apa pun;
- Bahwa Tergugat tidak mempunyai iktikad baik terhadap Penggugat dan tetap menguasai objek sengketa yang sesungguhnya milik Penggugat tersebut, sehingga perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: STELLA ELVIRE ANWAR SANI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **STELLA ELVIRE ANWAR SANI** tersebut;

Halaman 95 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017



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

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 13 Juni 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00  |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 96 dari 96 hal.Put. Nomor 997 K/Pdt/2017