



**P U T U S A N**

**Nomor: 782/PDT/2016/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**1. TONY ANG**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Gilimanuk Blok JC No. 12 B, RT.004 / RW. 017, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. Dr.J.DJOHANSJAH, S.H.,MH., 2. RATNAWATI W. PRASODJO, SH.,M.H., 3. SUSY TAN, S.H.,MH.,4. ABADUL BARI, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum DJOHANSJAH, RATNAWATI & PARTNERS, beralamat di Wisma Slipi, Lt. 4 Ruang 408, Jl. Letjend S. Parman Kav. 12, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 022/DRJRP/SKKII/2016, tertanggal 4 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

**2. CITI BANK N.A CABANG JAKARTA**, berkedudukan di Citi bank Tower Jalan Jenderal Sudirman Kav. 54-55 Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. Sabar M. Simamora, SH.,MH., 2. Arman Priyo Prasajo, S.H., 3. Meimar Lamuria, S.H., 4. Renatha Ayu Karina, S.H., Advokat-advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Sabar Simamora & Pertners, beralamat di Wisma Daria, Lantai 3 # 302, Jl. Iskandrsyah Raya No.7, Jakarta 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT III**;

**MELAWAN:**

**WIDAJATI**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Perum Citra Garden 2 Blok F8, No.8, RT.006 / RW.019, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. Hermawi F.Taslim, S.H., 2. Wibi Andrino, S.H., 3. Ramdan Alamsyah, S.H., 4. Regginaldo Sultan, S.H.,M.M, 5. Muannas Alaidid, S.H., 6. M.

Hal.1 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gaya Rizanka Yara, S.H., 7. Andana Marpaung, S.H., Para Advokat & Pengacara pada Kantor Hukum Vox Populi & Co, beralamat di Jalan Agus Salim No.52 A, Kebon Sirih, Jakarta Pusat 10340, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia, berdasarkan Suarat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2014 dan tertanggal 24 Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

## DAN

1. **LELIANA WIDJAYA**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, dahulu beralamat di Komplek Perumahan Muara Karang Blok A - 4, No. 85, RT.001/03, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dan sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya baik didalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT**;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. KANTI WILUJENG, S.H., Msi, 2. KETUT NGURAH SUTEJA, S.Sos., MAP, 3. BUDI HARSONO. S.H., 4. NUZUL AZMAN, S.H., 5. ENDANG PONIMAN, S.H., 6. RUSTANTO, 7. MUHAMAD IDRIS SALIM, Kesemuanya Para Pegawai Kantor Hukum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1008 / 600-31 / 11 / 2015, tertanggal 16 Februari 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**;
3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA III**, berkedudukan di Jalan Prapatan No.10, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1.Evi Askaryanti, S.H., 2. Arik Hariyono, S.Pi., M.Si, 3. Triana Handayani, S.H., 4. Nurintan Rismauli Marpaung, S.E.,M.H., 5. Apit Rina Wahidah, S.H., 6. Mulyadi, S.H., 7. Tri Riningsih., 8. Nelawati, S.E., 9. Saprin., 10. Hasan Sidiby, Kesemuanya

Hal.2 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

Para Pegawai pada Kementerian Keuangan RI, pada Kantor Hukum Kementerian Keuangan RI beralamat di Jalan Prapatan No. 10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Monor SKU-206/MK.6/2015, tertanggal 25 Februari 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT IV**;

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 18 Desember 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 19 Desember 2014, dengan Register Perkara No. 668 / Pdt.G / 2014 / PN.JKT.BRT, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah dari Tanah seluas 3910 M2 (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001 / Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur, Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat);
2. Bahwa adapun sebagai bukti kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah aquo adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel. Kamal seluas 3910 M2, atas nama WIDAJATI (PENGGUGAT), yang telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I tertanggal 12 Desember 2003, berdasarkan Surat Ukur tertanggal 5 November 2003, No: 07858/Kamal/2003;
3. Bahwa pada tanggal 5 Juni 2012 saat PENGGUGAT memenuhi undangan pertemuan dari TURUT TERGUGAT II yang ternyata dalam pertemuan tersebut juga dihadiri oleh TURUT TERGUGAT I di Kantor TURUT TERGUGAT II, barulah dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT mengetahui ternyata menurut keterangan dari TURUT TERGUGAT II bahwa telah terjadi tumpang tindih (overlapping) antara Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel. Kamal seluas 3.910 M2

Hal.3 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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)



tertanggal 12 Desember 2003 atas nama WIDAJATI berdasarkan Surat Ukur tertanggal 5 November 2003 No :07858/Kamal/2003 milik PENGGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal seluas 3.528 M2 tertanggal 29 Maret 2000 atas nama LELIANA WIDJAVA (TERGUGAT) berdasarkan Surat Ukur tertanggal 9 Februari 2000 No :07243/Kamal/2000 yang saat ini sudah menjadi milik TURUT TERGUGAT I;

4. Bahwa dalam hal status kepemilikan atas aquo ini PENGGUGAT lebih Berhak dari pada TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I atas Kepemilikan Tanah seluas 3910 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) tersebut;
5. Bahwa adapun dasar PENGGUGAT menyatakan lebih berhak atas Kepemilikan Tanah seluas 3910 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat tersebut dikarenakan Kepemilikan Tanah a quo oleh PENGGUGAT sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7738/Kamal seluas 3.910 M2 atas nama WIDAJATI (PENGGUGAT), telah diperoleh sesuai dengan prosedur dan memenuhi syarat ketentuan perundangan-undangan yang berlaku, sebagaimana Surat Ketua Panitia Ajudikasi Kelurahan Cengkareng Timur dan Kamal Kotamadya Jakarta Barat No.48/JD/CK/XII/2001 tanggal 04 Desember 2003, yang ditujukan kepada Ka.Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta tentang Usulan penerbitan SK Pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang - bidang tanah peserta ajudikasi diKelurahan Cengkareng Timur dan Kamal, Kodya Jakarta Barat, yang dibeli (operalih) dari Petani Penggarap yang bemama Saleh Bin Niman pada tanggal 9 September 2002, berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7;
6. Bahwa Permohonan pembukuan hak tanah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dari PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II telah dilengkapi dengan persyaratan antara lain sebagai berikut:

Hal.4 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Jual Beli di atas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri yang bernama Amsiah binti Benjol dengan PENGGUGAT sebagai Pembeli, dengan saksi H. Maksum Saefudin, dkk (3orang) atas Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sdr. Acang;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sdr. H. Rais;
  - Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Kali Apuran;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Sdr. Usman (Citra 5);
- b. Surat Pernyataan tidak ada sengketa atas tanah Garapan dari Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002;
- c. Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Kamal No. 55/1.711.01, tanggal 10 September 2002 dan diketahui oleh Camat Kalideres. Surat ini menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor: 1056 Tahun 1981, setelah dilakukan penelitian di lapangan terdapat kelengkapan permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Ny. Widajati (PENGGUGAT) sebagai berikut:
  - 1). Letak tanah dimohonkan : Kampung Prepedan Rt. 006/09, Kel. Kamal, Kec. Kalideres, Kodya Jakarta Barat;
  - 2). Asal usul penguasaan:
    - i. Surat Pernyataan sebagai penggarap Saleh bin Niman tanggal 3 Mei 1984;
    - ii. Surat Keterangan Lurah Kamal 033/1.711.1 tanggal 4 Februari 1984;
    - iii. Bukti Pelunasan PBB a/n. Saleh bin Niman No. SPPI. 31.74.021.005015-0625.0;
  - 3). Batas-batas fisik : Utara-Tanah Sdr. Acang, Timur-Tanah Sdr. H. Rais, Selatan-Kali Apuran dan Barat-Tanah Sdr. Usman (Citra 5);
  - 4). Penguasaan Fisik: dikuasai oleh Pemohon;
  - 5). Luas Tanah dimohon:  $\pm$  3.893 M2 (tiga ribu delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi);

Hal.5 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6). Keterangan: Saat ini tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa;
- d. Surat Pengukuran oleh Suku Dinas Tata Kota Kodya Jakarta Barat, sebagaimana tertuang dalam SPU No.1z789/JB/02;
- e. Pengumuman Data Fisik dan data Yuridis No.17/Ajd/Peng/X/03, tanggal 01 Oktober 2003 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan, dimana Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis ini telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah yakni:

## Pasal 26

- (1) "Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang - bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan."

Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis ini jelas menyatakan bahwa dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak pengumuman diberikan waktu lagi bagi pihak-pihak yang berkeberatan atas dibukukannya (pensertifikatan) objek a quo dalam daftar hak PENGUGAT. Akan tetapi hingga waktu yang disyaratkan oleh Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, TERGUGAT tidak mengajukan keberatannya;

- f. Surat Keputusan Ka. Kanwil Badan Pertanahan Propinsi DKI Jakarta No.01/01-550.1-09.03-AJD-2003 tanggal 11-12-2003;
7. Bahwa selain persyaratan pensertifikatan/syarat dibukukannya hak atas suatu objek tanah, atas permohonan dari PENGUGAT, kemudian Badan Pertanahan Nasional Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan, Panitia Ajudikasi Kel. Cengkareng Timur dan Kel. Kamal mengeluarkan Surat Nomor.: 48/JD/CK/XII/2003, tertanggal 4 Desember 2003, Hal: Usulan Penerbitan SK. Pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang-bidang Tanah Peserta Ajudikasi di Kel. Cengkareng Timur dan Kel. Kamal ini jelas menyatakan usulan

Hal.6 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

dikeluarkan bila Pemohon (yang pada saat itu PENGUGAT) telah memenuhi persyaratan yaitu membayar BPHTB dengan bukti SSB yang tanggal dan nomor tercantum dalam Daftar Usulan Pemberian Hak Guna Bangunan serta telah membayar lunas uang pemasukan kas negara sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;

8. Bahwa sesuai dengan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

## Pasal 32

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

(2) "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

9. Bahwa berdasarkan dengan ketentuan Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 pada angka 8 diatas jelas bahwa baik TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I tidak dapat menggugat dan mempermasalahkan lagi atas keberadaan Sertipikat milik PENGUGAT. Hal tersebut dikarenakan terhadap bukti kepemilikan dari PENGUGAT yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel. Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama PENGUGAT terbit berdasarkan Surat Keputusan No. 01/10-550.1-9.03-AJD 2003, pada tanggal 11 Desember 2003 dan dalam kurun waktu 5(lima) tahun setelah itu TERGUGAT (LELIANA WIDJAYA)

Hal.7 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

pemilik awal Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal seluas 3.528 M2 tertanggal 29 Maret 2000 atas nama LELIANA WIDJAVA berdasarkan Surat Ukur tertanggal 9 Februari 2000 No: 07243 / Kamal / 2000 (yang saat ini sertifikat ini sudah menjadi milik TURUT TERGUGAT I) tidak juga mengajukan keberatan atas kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel. Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama WIDAJATI milik PENGUGAT;

10. Bahwa Permohonan Pembuatan Sertifikat HGB No.7738/Kamal atas nama PENGUGAT terbit berdasarkan Surat Keputusan No.01/10-550.1-9.03- AJD-2003, pada tanggal 11 Desember 2003, dengan melampirkan :

- Surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri yang bernama Amsiah binti Benjol dengan PENGUGAT sebagai Pembeli, dengan saksi H. Maksum Saefudin dkk (3 orang) atas Girik Garapan No.90 Persil 4 Blok 7. Diketahui oleh lurah Kamal tanggal 10 September 2002 No.54/1.711.01. dan Camat Kalideres tanggal 11 September 2002 No. 20/1.711.01;
- Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari lurah Kamal No.55/1.711.01 tanggal 10 September 2002 dan diketahui oleh Camat Kalideres tanggal 23 Oktober 2002, No.184/1.711.01;
- Bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) wajib Pajak Widajati;
- Surat Pernyataan Saleh bin Niman tanggal 3 Mei 1984;
- Surat Keterangan Kepala Kelurahan Kamal tanggal 4 Februari 1994 No.033/1.711.1 yang diketahui Camat Kalideres tanggal 18 Februari 1994 No.08/1.711.1;
- Bukti Pembayaran PBB tahun 2002 dan 2003;

11. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738 / Kel. Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama PENGUGAT terbit berdasarkan Surat Keputusan No.01/10-550.1-9.03-AJD-2003, pada tanggal 11 Desember 2003 dengan melampirkan:

- Surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri

Hal.8 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

yang bernama Amsiah binti Benjol dengan PENGGUGAT sebagai Pembeli, dengan saksi H. Maksum Saefudin dkk (3 orang) atas Girik Garapan No.90 Persil 4 Blok 7. Diketahui oleh Lurah Kamal tanggal 10 September 2002 No. 54/1.711.01. dan Camat Kalideres tanggal 11 September 2002 No. 20/1.711.01. Dalam Perjanjian ini yang mana Saleh bin Niman menyatakan bahwa dirinya adalah satu-satunya pemegang hak yang sah atas Tanah Garapan Pemerintah seluas 3.893 M2, yang terletak di Kp.Prepedan Rt.06 Rw.09, Kel.Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat berdasarkan Girik Garapan No.90 Persil 4 Blok 7, dengan batas - batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sdr. Acang;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sdr. H. Rais;
  - Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Kali Apuran;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Sdr.Usman (Citra 5);
- Surat perjanjian inipun selain ditanda tangani oleh Saksi-saksi, juga ditanda tangani oleh Lurah Kamal yang bernama H. Mak'mur pada tanggal 10 September 2002 dan Camat Kalideres yang bernama Drs.H. Iskandar Achyar pada tanggal 11 September 2002;
- Surat Pernyataan tidak ada sengketa atas tanah Garapan dari Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002;
  - Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Kamal No.55/1.711.01 tanggal 10 September 2002 dan diketahui oleh Camat Kalideres tanggal 23 Oktober 2002, No.184/1.711.01;
  - Bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), wajib Pajak Widajati atau PENGGUGAT;
  - Surat Pernyataan Saleh bin Niman tanggal 3 Mei 1984;
  - Surat Keterangan Kepala Kelurahan Kamal tanggal 4 Februari 1994 No. 033/1.711.1 yang diketahui Camat Kalideres tanggal 18 Februari 1994 No.08/1.711.1;
  - Surat pernyataan Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002, dimana Saleh bin Niman pada saat Surat Pernyataan ini dibuat menjelaskan bahwa tanah garapannya berupa tanah sawah seluas

Hal.9 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

3.893 M2 yang terletak di Rt. 006 Rw. 009 Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;

- Bukti Pembayaran PBB sejak tahun 2004 - 2013;

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, proses permohonan pensertifikatan/syarat dibukukannya hak PENGGUGAT atas objek yang terletak di Kp. Prepeden Rt.006 Rw.009, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, yang dibeli dari Saleh bin Niman berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7, TELAH BENAR DAN TELAH MEMENUHI SYARAT DARI PERUNDANG-UNDANGAN;
13. Bahwa artinya dengan telah sesuainya seluruh rangkaian proses permohonan pensertifikatan/syarat dibukukannya hak PENGGUGAT atas objek yang terletak di Kp. Prepeden Rt.006 Rw.009, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, yang dibeli dari Saleh bin Niman berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7, dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan maka sudah sepatutnya dan seharusnya PENGGUGAT berhak memiliki dan dapat menguasai serta menduduki Tanah a quo yang bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/Kel. Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama PENGGUGAT tersebut. Dan oleh karenanya pula maka seharusnya baik TERGUGAT apalagi TURUT TERGUGAT I dalam hal ini tidak berhak mengakui dan menduduki tanah a quo yang mana telah dimiliki oleh PENGGUGAT secara sah dan sesuai dengan syarat yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku;
14. Bahwa berdasarkan informasi dan data yang PENGGUGAT peroleh dari Perkara Nomor: 111/G/2012/PTUN-JKT di Pengadilan Tata Usaha Negara PDKI Jakarta, Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT (milik TURUT TERGUGAT I saat ini), diduga keras diperoleh dengan oleh TERGUGAT dengan cara yang tidak benar dan cacat hukum, sebagaimana fakta sebagai berikut;
  - a. TERGUGAT membeli tanah garapan dari H. Mursahid, sedangkan pada kenyataannya H. Mursahid tidak pernah mempunyai tanah garapan dilokasi tersebut;

Hal.10 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanda tangan H. Mursahid pada Surat Pernyataan tanggal 27 Juni 1990 yang seolah-olah memiliki tanah garapan di Kampung Prepedan seluas 3.300 M2, diduga keras palsu;
  - c. Surat Pernyataan tanggal H. Mursahid 27 Juni 1990 memiliki tanah garapan di Kampung Prepedan seluas 3.300 M2, diketahui oleh Lurah Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, sedangkan lokasi tanah a quo berada di Kelurahan Kamal, karena sejak 29 Desember 1989 lokasi tanah a quo telah masuk wilayah Kelurahan Kamal bukan lagi Kelurahan Tegal Alur, sebagaimana Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.1815 Tahun 1989 tanggal 29 Desember 1989, dengan demikian tanda tangan Lurah Tegal Alur pada Surat pernyataan H. Mursahid tanggal 27 Juni 1990 adalah tidak sah / cacat hukum, dan oleh karena tanda tangan Lurah Tegal Alur pada Surat pernyataan H. Mursahid tanggal 27 Juni 1990 tidak sah / cacat hukum, maka otomatis Surat pernyataan H. Mursahid tanggal 27 Juni 1990 tidak sah/cacat hukum;
  - d. Pada tahun 1993, pemilik garapan tanah a quo yaitu Saleh bin Niman yang menjual garapan kepada PENGGUGAT, pernah membuat pengaduan kepada Camat Kalideres karena tanah a quo oleh pihak lain yakni Hilman Hartono yang membeli tanah garapan dari H. Mursahid, dimana Hilman Hartono adalah suami dari TERGUGAT;
15. Bahwa atas pengaduan Saleh bin Niman tersebut, telah dilakukan musyawarah dan penelitian oleh Camat Kalideres yang dihadiri oleh Saleh bin Niman, H. Mursahid, Hilman Hartono dan saksi-saksi lain, dimana setelah dilakukan penelitian, Camat Kalideres pada Tanggal 4 Februari 1994 mengirim Surat No.7611.771 Perihal: Hasil Musyawarah dan Penelitian Surat Keterangan Garapan a/n Sdr. Saleh bin Niman, Kel. Kamal kepada Saleh bin Niman dengan tembusan Walikota Jakarta Barat dan Lurah Kamal, pada pokoknya menyatakan bahwa:
- a). Pihak lain yang mengakui tanah garapan yaitu H. Mursahid / Hilman Hartono tidak dapat menunjukkan data-data tanah garapan atas nama H. Mursahid, oleh karenanya tanah garapan dikembalikan kepada Saleh bin Niman selaku pihak yang memiliki bukti surat-surat kepemilikan garapan;

Hal.11 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b). Saleh Niman selaku penggarap telah membayar PBB tahun 1983 s/d 1992;
- c). Bukti kepemilikan garapan milik Saleh Niman yang diketahui oleh lurah Tegal Alur diterbitkan tahun 1984, sedangkan keterangan garapan atas nama H. Mursahid (yang diduga keras palsu/cacat hukum) diterbitkan tahun 1990, dengan demikian jelas bahwa kepemilikan garapan Saleh bin Niman adalah sah, sedangkan bukti kepemilikan garapan H. Mursahid adalah tidak sah/cacat hukum;
16. Bahwa fakta dilapangan jelas tanah a quo secara terus menerus dikuasai Oleh Saleh bin Niman dan setelah garapan tersebut dijual kepada PENGGUGAT, tanah tersebut dikuasai secara terus menerus hingga saat ini oleh PENGGUGAT (WIDAJATI);
17. Bahwa sejak PENGGUGAT membeli tanah a quo, PENGGUGAT secara terus menerus telah memenuhi kewajibannya membayar PBB, sedangkan TERGUGAT tidak pernah tercatat sebagai Wajib Pajak atas tanah a quo di Kelurahan Kamal;
18. Bahwa TURUT TERGUGAT I memperoleh Sertipikat Hak Milik No. 3546 atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT dengan cara memenangkan lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT IV, atas sebidang tanah dikenal di Kampung Prepedan RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan Sertipikat Hak Milik No. 3546 / Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT;
19. Bahwa Adapun dasar TURUT TERGUGAT IV menyelenggarakan lelang atas perintah Penetapan lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 61/2009 Eks, jo. No.336/2008 tanggal 21 April 2010 atas sebidang tanah dikenal di Kampung Prepedan RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan Sertipikat Hak Milik No. 3546 / Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT;
20. Bahwa adapun hal yang diuraikan dalam angka 19 (Sembilan belas) diatas terjadi akibat dari perbuatan TERGUGAT yang awalnya

Hal.12 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

## 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

menjaminkan/mengagunkan Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III, yang mana pada perjalannya akhirnya dilekatkanlah Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan yakni Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT tersebut;

21. Bahwa dasar adanya Hak Tanggungan yang diperoleh oleh TURUT TERGUGAT III sebagaimana diuraikan pada angka 20 (dua puluh) diatas tidak bisa semerta-merta langsung disimpulkan bahwa TURUT TERGUGAT III telah melalui prosedur yang benar. Beberapa proses kredit yang diajukan, tidak selalu dokumen-dokumen yang diajukan benar;
22. Bahwa TURUT TERGUGAT III sebagai Bank seharusnya sejak awal menerima Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/ TERGUGAT yang diagunkan atau dijadikan jaminan utang oleh TERGUGAT tersebut, memeriksa terlebih dulu dilapangan apakah Tanah yang dimaksud dalam Sertifikat yang diagunkan oleh TERGUGAT itu letak lokasi dan Prosedur perolehan sertifikatnya sudah sesuai atau tidak dan harus memeriksa secara langsung kelapangan apakah tanah yang dimaksud dalam Sertifikat yang diagunkan oleh TERGUGAT tersebut bermasalah atau sedang dalam penguasaan pihak lain atau tidak. Namun pada kenyataannya TURUT TERGUGAT III tidak pernah melakukan survey langsung kelapangan dan langsung menerima begitu saja Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA / TERGUGAT yang diagunkan / dijaminan oleh TERGUGAT;
23. Bahwa dengan demikian berdasarkan yang diuraikan pada angka 22 (dua puluh dua) di atas dapat PENGUGAT simpulkan bahwa

Hal.13 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TURUT TERGUGAT III berarti telah memegang dan menerima Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT yang perolehannya mengandung unsur cacat hukum dan tidak sah dari TERGUGAT sebagai agunan/jaminan utang kepada TURUT TERGUGAT III;

24. Bahwa oleh karena itu pula hemat PENGUGAT, TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANAWI DJAYA / TERGUGAT diduga keras diperoleh tidak dengan prosedur yang benar sesuai aturan perundang - undangan yang berlaku. Alasan dugaan PENGUGAT tersebut dikarenakan bagaimana mungkin bisa dilekatkan suatu Hak Tanggungan dalam suatu sertifikat diatas tanah yang bermasalah, dalam sengketa, ataupun tumpang tindih dengan sertifikat tanah pihak lain. Artinya menurut PENGUGAT hal ini tidak mungkin bisa terjadi kecuali terdapat manipulatif data yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III dan TERGUGAT sehingga TURUT TERGUGAT II bisa menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan untuk TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT;
25. Bahwa TURUT TERGUGAT III telah lalai dan melanggar asas kehati - hatian Bank dalam pemberian kredit agunan kepada TERGUGAT sehingga Pelaksanaan atas Berita Acara Sita No. 61 / 2009 Eks., jo.No. 336 / 2008 Tanggal 15 Maret 2010 yang dilakukan oleh Panitera / Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang akhirnya di Lelang oleh TURUT TERGUGAT IV adalah cacat hukum dan tidak sah, beberapa proses lelang itu jaminannya tidak selalu benar;
26. Bahwa menurut PENGUGAT, TURUT TERGUGAT I adalah pembeli lelang yang tidak beritikad baik dan diduga keras TURUT TERGUGAT I adalah spekulasi yang berusaha membeli tanah dengan

Hal.14 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



- harga murah, walaupun sebenarnya mengetahui tanah a quo Adalah milik PENGGUGAT;
27. Bahwa baik TURUT TERGUGAT III maupun TURUT TERGUGAT I tidak melihat langsung kelokasi tanah a quo, karena pada kenyataannya tanah a quo dikuasai oleh PENGGUGAT, dimana apabila melihat langsung kondisi dilapangan, sudah dapat dipastikan TURUT TERGUGAT III tidak akan mau menerima Sertipikat Hak Milik No. 3546 / Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat Seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/ TERGUGAT sebagai angunan / jaminan oleh TERGUGAT dan dapat dipastikan pula TURUT TERGUGAT I tidak akan melakukan pembelian objek lelang tersebut;
28. Bahwa fakta dilapangan bahwa batas-batas tanah a quo yang merupakan milik PENGGUGAT, telah diberi pondasi dan tiang-tiang tembok pembatas sekelilingnya oleh PENGGUGAT dan diatas tanah tersebut sejak tahun 2005 telah dipasang plang / tulisan bahwa tanah a quo adalah milik PENGGUGAT, sehingga apabila TURUT TERGUGAT I adalah pembeli lelang beritikad baik tentunya pada saat melihat plang itu lisan bahwa tanah tersebut milik PENGGUGAT (bukan milik Leliana Widjaya), seharusnya tidak menjadi peserta lelang atas tanah Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamai, Kel.Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA dan apabila TURUT TERGUGAT III memang melaksanakan asas kehati-hatian Bank dengan datang men-survey kelokasi, tentunya juga pada saat melihat plang / tulisan bahwa tanah tersebut milik PENGGUGAT (bukan milik Leliana Widjaya), seharusnya tidak akan mau menerima Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA sebagai agunan / jaminan yang diajukan oleh TERGUGAT;
29. Bahwa berdasarkan Pasal 197 ayat (5), (9) HIR tata cara pelaksanaan sita eksekusi menentukan persyaratan tentang keharusan pelaksanaan sita dilakukan ditempat terletaknya barang yang hendak disita. Hal ini disyaratkan agar panitera atau juru sita dapat melihat sendiri jenis atau ukuran dan letak barang yang akan disita bahkan

Hal.15 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dapat memastikan bahwa barang tersebut benar-benar milik termohon, hal ini disebabkan penyitaan berdasarkan rekaan tidak dibenarkan;

30. Bahwa selain itu ketentuan mengenai pelaksanaan Sita menurut Kitab Undang-Undang Hukum acara Perdata (HIR):

### Pasal 198 HIR:

- (1). Jika Yang disita barang tetap, maka berita acara penyitaan itu akan dimaklumkan kepada umum, dengan cara sebagai berikut: jika barang tetap itu sudah dibukukan menurut "Ordonansi Balik-Nama" (S.1834-27), dengan menyalin berita acara itu dalam daftar tersebut pada pasal 50" Ketentuan-ketentuan tentang berlakunya dan peralihan perundang - undangan baru" (S.1848-10), dan jika tidak dibukukan menurut ordonansi tersebut, dengan menyalin berita acara itu dalam daftar yang disediakan untuk itu dikantor panitera pengadilan negeri; dalam kedua hal itu, harus disebutkan jam, hari, bulan dan tahun penyitaan itu diminta dimaklumkan kepada umum, sedang jam, hari, bulan dan tahun itu harus dicatat oleh panitera pada surat asli yang diberikan kepadanya. (Rv.507; Ov.50,10 overschr);
- (2). Selain itu, kepala desa, atau perintah orang yang ditugaskan menyita barang itu, harus memaklumkan penyitaan barang itu ditempat itu, supaya diketahui orang seluas-luasnya;

### Pasal 213 HIR

- (1). Dalam hal penyitaan terhadap barang-barang tetap, maka berita penyitaan diumumkan kepada khalayak ramai, sepanjang barang itu terdaftar atau tidak berdasarkan Ordonansi Balik-Nama (S;1834-27), dengan cara pencatatan berita acara di dalam daftar menurut pasal 50 (S.1848-10) tentang mulai berlakunya dan perpindahan keperundang - undangan baru atau dalam daftar dikepaniteraan pengadilan negeri yang diadakan untuk itu. (Rv.507.);

Dalam kedua hal itu harus dicantumkan jam, hari, bulan dan tahun pengumuman yang bersangkutan, sedangkan jam, hari, bulan dan tahun oleh panitera dicatat dalam surat yang asli;

Hal.16 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



- (2). Selain itu, orang yang melakukan penyitaan meminta kepada Kepala desa maupun kepala pamong lainnya untuk memaklumkan penyitaan itu kepada khalayak ramai menurut cara yang lazim dijalankan setempat. (IR.198.);
31. Bahwa menurut SEMA No.89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962.: "Untuk menghindari salah sita, hendaknya Kepala Desa diajak serta untuk melihat keadaan tanah, batas serta luas tanah yang akan disita";
32. Bahwa artinya, dengan ini harusnya jika saat itu sita eksekusi benar-benar dilakukan ditempat atau dilokasi Tanah a quo dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 197 ayat (5) dan (9) HIR, Pasal 198 ayat (1) dan (2) HIR, Pasal 213 ayat (1) dan (2) HIR, dan SEMA No.89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962 maka pastilah akan ada saksi yakni Lurah (Kepala Desa) atau masyarakat sekitar yang tahu bahwa Tanah a quo adalah milik PENGGUGAT yang memberitahukan kepada PENGGUGAT bahwa saat itu sedang ada tindakan pelaksanaan eksekusi penyitaan diatas tanah a quo milik PENGGUGAT, namun kenyataannya menurut keterangan yang PENGGUGAT peroleh dari saksi masyarakat sekitar tidak pernah ada petugas dari instansi manapun yang melakukan sesuatu (eksekusi) diatas tanah a quo milik PENGGUGAT sejak tahun 2009 hingga akhirnya sengketa ini muncul;
33. Bahwa bahkan jika melihat isi dari SEMA No.89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962 diatas artinya pada saat akan melakukan (eksekusi) penyitaan harus melibatkan kepala desa atau Lurah, karena Lurah atau kepala desalah yang paling mengetahui tentang keadaan tanah, batas serta luas tanah a quo yang akan disita tersebut. Namun faktanya dalam proses ini Lurah Kamal tidak dilibatkan bahkan tidak pernah mengetahui adanya proses eksekusi penyitaan atas tanah a aqua.Karena jika saat itu pernah ada koordinasi dengan Lurah mengenai eksekusi penyitaan ini, sudah barang tentu PENGGUGAT pasti akan diberitahu oleh Lurah Kamal sebab sejak tahun 2002 sampai dengan sekarang tanah a quo dikuasai terus-menerus oleh PENGGUGAT, dan hal tersebut diketahui oleh Rt/Rw dan Lurah setempat yakni Lurah Kamal;

Hal.17 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa dengan demikian menurut PENGGUGAT, Pembuatan dan Pelaksanaan atas Berita Acara Sita No.61/2009Eks., jo. No. 336/2008 tanggal 15 Maret 2010 yang dilakukan oleh Panitera / Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang akhirnya diLelang oleh TURUT TERGUGAT IV adalah cacat hukum dan tidak sah, karena dapat dipastikan tidak mendatangi lokasi objek sengketa dalam perkara ini, dan tidak pernah bertemu dengan pemilik tanah (PENGGUGAT) atau kuasanya dan tidak pernah pula melibatkan Lurah saat Eksekusi Penyitaan, sedangkan pada kenyataannya tanah tersebut secara terus menerus sejak tahun 1984 dikuasai oleh Saleh bin Niman, kemudian tahun 2002 sampai sekarang setelah dijual kepada PENGGUGAT dikuasai terus-menerus oleh PENGGUGAT, dan hal tersebut diketahui oleh RT,RW dan Lurah setempat;
35. Bahwa karena fakta di lapangan jelas batas-batas tanah a quo yang merupakan milik PENGGUGAT,telah diberi pondasi dan tiang-tiang tembok pembatas sekelilingnya oleh PENGGUGATdan diatas tanah tersebut sejak tahun 2005 telah dipasang plang/tulisan bahwa tanah a quo adalah milik PENGGUGAT, sehingga apabila memang Berita Acara Sita No.61/2009Eks., jo. No. 336/2008 tanggal 15 Maret 2010 dilaksanakan sesuai ketentuan Undang-Undang yang diatur dalam ketentuan Pasal 197 ayat (5) dan (9) HIR, Pasal 198 ayat (1) dan (2) HIR, Pasal 213 ayat (1) dan (2)HIR, dan SEMA No.89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962 maka seharusnya Panitera I Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat tahu mengenai adanya bentuk penguasaan fisik ini oleh PENGGUGAT dan tidak melanjutkan proses sita tersebut karena dengan adanya plang/tulisan atas nama PENGGUGAT yang berarti ada sengketa diatas Tanah a quo yang harus dikonfirmasi dulu lebih lanjut;
36. Bahwa kenyataannya Berita Acara Penyitaan tetap bisa dibuat oleh Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka menurut PENGGUGAT walaupun toh ada Berita Acara Penyitaan, dapat dipastikan bahwa Berita Acara Penyitaan tersebut adalah Rekaan/Fiktif yang mana berarti tidak sah dan cacat hukum karena tidak dilakukan dan dilaksanakan sesuai ketentuan Undang-Undang yang diatur dalam ketentuan Pasal 197 ayat (5) dan (9) HIR,

Hal.18 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 198 ayat (1) dan (2) HIR, Pasal 213 ayat (1) dan (2) HIR, dan SEMA No. 89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962;

37. Bahwa menurut hemat PENGGUGAT dengan itu maka harusnya Lelang atas Tanah a quo otomatis juga tidak sah dan cacat hukum, karena baik dari proses pengajuan dan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.3/Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M2 atas nama LELIANA WIDJAYA / TERGUGAT hingga pembuatan dan pelaksanaan Berita Acara Sita No. 61 / 2009. Eks., Jo. No. 336 / 2008 tanggal 15 Maret 2010 yang menjadi salah satu dasar bisa dilakukan Lelang atas objek Lelang yakni Tanah a quo oleh TURUT TERGUGAT IV sudah menyalahi prosedur dan tata cara perundang-undangan. Dan maka dengan demikian pula menurut hemat PENGGUGAT. Kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal Kel. Kamal, Kec. Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT yang dibeli dan diperoleh TURUT TERGUGAT I dari lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV, harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
38. Bahwa atas fakta -fakta yang telah dijelaskan di atas, maka sudah sepantasnya PENGGUGAT sebagai pemilik tanah a quo dengan bukti kepemilikan yang sah, haruslah diakui dan dilindungi haknya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
39. Bahwa dengan fakta-fakta yang terungkap diatas pula TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memiliki Sertipikat yang menjadi tumpang tindih (overlapping) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel. Kamal milik PENGGUGAT, yakni Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT yang dalam hal ini dasar atau alas hak penerbitan sertifikat tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah karena banyak melanggar prosedur dan tidak sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;
40. Bahwa dasar alasan PENGGUGAT jelas menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tanpa hak TERGUGAT telah mengakui memiliki sebidang tanah dikenal di Kampung Prepedan RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan

Hal.19 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



Kalideres, Jakarta Barat yang dibeli dari H. Mursahid. Padahal jelas-jelas atas pengaduan Saleh Bin Niman kepada Camat Kalideres Tahun 1993, dan telah dilakukan musyawarah dan penelitian oleh Camat Kalideres yang dihadiri oleh Saleh Bin Niman, H. Mursahid, Hilman Hartono dan saksi - saksi lain berdasarkan Undangan No.04/073.55 pada Tanggal 28 Januari 1994, lalu dimana setelah dilakukan penelitian, Camat Kalideres mengirim Surat No.76/1.771 Perihal: Hasi/ Musyawarah dan Penelitian Surat Keterangan Garapan aln Sdr. Saleh bin Niman, Kel. Kamal Tanggal 4 Februari 1994 kepada Saleh bin Niman dengan tembusan Walikota Jakarta Barat dan Lurah Kamal, pada intinya menyatakan bahwa: "Pihak lain yang mengakui tanah garapan yaitu H. Mursahid / Hilman Hartono tidak dapat menunjukkan data-data tanah garapan atas nama H. Mursahid, oleh karenanya tanah garapan dikembalikan kepada Saleh Bin Niman selaku pihak yang memiliki bukti surat-surat kepemilikan garapan";

41. Bahwa berdasarkan Keputusan Camat Kalideres atas pengaduan Saleh bin Niman tersebut jelas artinya Saleh bin Nimanlah yang Sah dan berhak atas tanah garapan Kampung Prepedan RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat tersebut karena selaku pihak yang memiliki bukti surat-surat kepemilikan garapan. Sedangkan Pihak lain yang mengakui tanah garapannya itu H. Mursahid/Hilman Hartono tidak dapat menunjukkan data-data tanah garapan atas nama H.Mursahid, artinya TERGUGAT telah memiliki tanah a quo dengan Tanpa Alas Hak Kepemilikan yang sah karena membeli tanah dan memiliki tanah dari orang yang tidak berhak atas tanah garapan a quo tersebut. Karena terbukti Saleh bin Niman adalah pihak yang memiliki bukti surat-surat kepemilikan garapan tanah a quo jadi Saleh bin Nimanlah Pemilik Sah Tanah Garapan di Kampung Prepedan RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, sehingga dengan demikian PENGGUGAT adalah Pihak yang memiliki Alas Hak Kepemilikan atas Tanah yang sah atas kepemilikan tanah a quo karena membeli dari Saleh bin Niman yang diakui sebagai Pemilik sah atas tanah garapan a quo dan pihak yang memiliki bukti surat-surat kepemilikan garapan atas tanah a quo tersebut.;

Hal.20 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Bahwa berdasarkan penjelasan angka 39 (tiga puluh sembilan) diatas maka kuat dugaan PENGUGAT kalau TERGUGAT telah melakukan Manipulatif Data dalam pengajuan pendaftaran atas Tanah untuk disertifikatkan ke Kantor Badan Pertanahan Jakarta Barat. Karena bagaimana mungkin Tanpa Alas Hak Kepemilikan yang sah atas Tanah Garapan a quo,TERGUGAT bisa mengurus pendaftaran hak atas tanah ke kantor TURUT TERGUGAT II dan hingga bisa-bisanya TURUT TERGUGAT II akhirnya menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT;
43. Bahwa dalam hal ini apabila TURUT TERGUGAT II memang menjalankan tugas - tugasnya dengan cermat, teliti, dan penuh tanggung jawab, maka seharusnya Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal milik TERGUGAT (yang kini berada ditangan TURUT TERGUGAT I) tidak mungkin bisa diterbitkan apalagi akhirnya kini sampai overlap/tumpang tindih dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:7738/Kamal atas nama PENGUGAT yang diperoleh dengan dasar alas hak yang sah serta pengajuannya TELAH BENAR DAN TELAH MEMENUHI SYARAT DARI PERUNDANG-UNDANGAN.Lagi pula bila TURUT TERGUGAT II memang menjalankan tugas-tugasnya dengan cermat, teliti, dan penuh tanggung jawab, seharusnya TURUT TERGUGAT II sudah tahu jika memang sejak Tahun 2000 telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal milik TERGUGAT (yang kini berada ditangan TURUT TERGUGAT I), sehingga jika memang demikian PENGUGAT tidak akan mungkin melakukan jual beli tanah Garapan a quo dengan Saleh bin Niman karena buat apa kalau toh pada akhirnya tidak mungkin bisa mengajukan pembuatan sertifikat apa bila memang sudah ada Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal milik TERGUGAT;
44. Bahwa dengan adanya kasus overlap/tumpang tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal atas nama PENGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal milik TERGUGAT atas objek Tanah a quo yang disebabkan oleh kelalaian dan kesalahan Turut Teraugat II ini maka sesungguhnya Turut Tergugat II telah

Hal.21 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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)



melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya:

a. Asas Kepastian Hukum

- Bahwa Objek Sengketa, yaitu: Hak Kepemilikan dan Dasar atau Alas Hak Penerbitan Sertifikat atas Tanah seluas 3910 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal atas nama PENGUGAT yang ternyata dinyatakan telah terjadi overlap/tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, atas nama TERGUGAT oleh TURUT TERGUGAT II telah menyebabkan tidak adanya Kepastian Hukum bagi PENGUGAT;
- Bahwa proses perolehan Dasar atau Alas Hak Penerbitan Sertifikat yang dilalui dan dijalani oleh PENGUGAT hingga diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor .7738/Kamal atas nama PENGUGAT oleh TURUT TERGUGAT II berdasarkan penjelasan-penjelasan yang telah diuraikan diatas oleh PENGUGAT jelas terbukti telah dilakukan dengan BENAR DAN TELAH MEMENUHI SERTA SESUAI DENGAN SYARAT DARI PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. Sehingga dengan demikian berarti alas hak dasar kepemilikan PENGUGAT atas Tanah seluas 3910 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7738/ Kamal atas nama PENGUGAT haruslah dinyatakan TELAH BENAR DAN SAH menurut HUKUM. Namun dalam hal ini TURUT TERGUGAT II telah melanggar Asas Kepastian Hukum dengan pernah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal pada Tahun 2000 mili TERGUGAT atas objek tanah yang sama dengan milik PENGUGAT (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7738 / Kamal atas nama PENGUGAT). Padahal terbukti berdasarkan penjelasan PENGUGAT diatas dalam GUGATAN ini bahwa alas hak dasar kepemilikan yang diperoleh TERGUGAT atas

Hal.22 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama TERGUGAT adalah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH;

- Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal pada Tahun 2000 atas nama TERGUGAT dan lalu juga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7738/Kamal pada Tahun 2003 atas nama PENGUGAT ini justru mengakibatkan tidak ada Kepastian Hukum atas bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal pada Tahun 2003 atas nama PENGUGAT, karena ternyata diatas bidang tanah yang sama dengan milik PENGUGAT, TURUT TERGUGAT II pernah menerbitkan lagi sertifikat bukti hak lainnya yakni Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal pada Tahun 2000 yang akhirnya kini menjadi overlap/tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7738 / Kamal milik PENGUGAT. Sehingga menurut PENGUGAT disini seolah-oleh TURUT TERGUGAT II tidak memperhatikan Dasar atau Alas Hak Penerbitan Sertifikat yang diperoleh dengan BENAR dan SAH atau yang TIDAK BENAR dan TIDAK SAH (CACAT HUKUM). Disinilah menurut PENGUGAT bahwa TURUT TERGUGAT II telah melanggar ASAS KEPASTIAN HUKUM yang mana telah menyebabkan tidak ada Kepastian Hukum bagi PENGUGAT atas bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.7738/Kamal atas nama PENGUGAT pada Tahun 2003 atas Tanah seluas 3910 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- Bahwa tujuan pembuatan Sertifikat Tanah adalah sebagai bentuk Kepastian Hukum karena dipergunakan untuk membuktikan adanya hak kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga pemegang sertifikat hak dapat dilindungi hak - haknya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam:

Hal.23 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) dan (2);

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

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

## Pasal 3

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 satuan - satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya terlib administrasi perlanahan;

## Pasal 4 ayat (1)

- 1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan serlipikat hak atas tanah;
- Bahwa oleh karena pembuatan Sertifikat Tanah adalah bertujuan memberikan Kepastian Hukum, maka penerbitan dua buah

Hal.24 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



Sertifikat terhadap Objek Bidang Tanah yang sama oleh TURUT TERGUGAT II yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7738/Kamal pada Tahun 2003 atas nama PENGUGAT dan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal pada Tahun 2000 atas nama TERGUGAT yang akhirnya kini terjadi overlap/tumpang tindih antara Sertifikat milik PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah suatu bentuk pelanggaran atas Asas Kepastian Hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II. Dan jelas bahwa terjadinya overlap / tumpang tindihnya antara Sertifikat Tanah milik PENGUGAT dengan Sertifikat milik TERGUGAT akibat Kelalaian yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II ini telah menyebabkan tidak ada Kepastian Hukum bagi PENGUGAT atas bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.7738/Kamal atas nama PENGUGAT pada Tahun 2003 atas Tanah seluas 3910 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;

**b. Asas Kepercayaan**

- Bahwa PENGUGAT sebagai masyarakat biasa, telah berhati-hati dalam melakukan pembelian tanah. PENGUGAT tidak sembarangan membeli tanah dari pihak-pihak yang tidak jelas. PENGUGAT membeli (oper alih) tanah a quo dari Petani Penggarap yang bernama Saleh Bin Niman pada tanggal 9 September 200 berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7 yang dituangkan dalam Surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri yang bernama Amsiah binti Benjol dengan PENGUGAT sebagai Pembeli, dengan saksi H. Maksum Saefudin dkk (3 orang) atas Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7. Diketahui oleh Lurah Kamal tanggal 10 September 2002 No. 54/1.711.01. dan Camat Kalideres tanggal 11 September 2002 No.20/1.711.01. Dalam Perjanjian ini yang mana Saleh bin Niman menyatakan bahwa dirinya adalah satu-satunya pemegang hak yang sah atas Tanah Garapan Pemerintah seluas 3.893 M2 , yang terletak di Kp. Prepedan Rt.06 Rw.09, Kel. Kamal,

Hal.25 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7, dengan batas-batas sebagai berikut:

- SebelahUtara:BerbatasandengantanahSdr.Acang;
- SebelahTimur :BerbatasandengantanahSdr.H.Rais;
- SebelahSelatan:BerbatasandenganKaliApuran;
- SebelahBarat:BerbatasandengantanahSdr.Usman(Citra5);

Surat perjanjian ini pun selain ditanda tangani oleh Saksi-saksi, juga ditanda tangani oleh Lurah Kamal yang bernama H. Mak'mur pada tanggal 10 September 2002 dan Camat Kalideres yang bernama Drs. H. Iskandar Achyar pada tanggal 11 September 2002;

- Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka PENGGUGAT percaya telah membeli (operalih) Tanah a quo dari orang yang memang berhak atas kepemilikan atas tanah tersebut dan ditambah lagi Saleh bin Niman berani membuat Surat Pernyataan tidak ada sengketa atas tanah Garapan tersebut tertanggal 9 September 2002. Maka dengan demikian membuat PENGGUGAT semakin percaya bahwa tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT dari saudara Saleh bin Niman ini tidak ada permasalahan apapun diatasnya sehingga kedepannya harapan PENGGUGAT mudah bagi PENGGUGAT untuk mengurus pendaftaran Tanah a quo ke Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat;
- Bahwa PENGGUGAT percaya kalau TURUT TERGUGAT II yang menurut peraturan perundang-undangan adalah sebagai satu-satu lembaga atau instansi yang berwenang untuk menerbitkan sebuah Sertifikat tidak mungkin dengan sengaja melakukan kesalahan dan kecerobohan serta tanpa ketelitian dalam memproses permohonan pendaftaran tanah hingga penerbitan sebuah sertifikat yang diajukan oleh seorang warga negara;
- Bahwa kenyataan yang terjadi TURUT TERGUGAT II telah melanggar Asas Kepercayaan terhadap PENGGUGAT karena ternyata tanpa informasi yang jelas dan sejujur - jujunya kepada PENGGUGAT kalau ternyata pada tanggal 29 Maret 2000, TURUT TERGUGAT II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama TERGUGAT yang akhirnya kini terjadi

Hal.26 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

overlap/tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.27738/Kel. Kamal seluas 3.910 M tertanggal 12 Desember 2003 karena objek tanah yang dilekatkan dengan kedua sertifikat tersebut berada pada objek tanah yang sama;

45. Bahwa perbuatan TURUT TERGUGAT II yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik tersebut, telah mengakibatkan PENGGUGAT dirugikan, sebab tidak mungkin PENGGUGAT mau membeli hingga susah payah mengurus pendaftaran tanah a quo tersebut ke kantor TURUT TERGUGAT II jika kenyataannya sebidang tanah tersebut akan mempunyai Sertifikat yang overlap/tumpang tindih dengan Sertifikat milik orang lain;
46. Bahwa akibat perbuatan TURUT TERGUGAT II yang melanggar hukum tersebut, PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel. Kamal seluas 3.910M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama PENGGUGAT tersebut, dan mengalami kerugian yang cukup besar, baik kerugian materi maupun kerugian waktu karena harus mengurus permasalahan tanah ini dan rencana-rencana investasi yang sudah dipersiapkan oleh PENGGUGAT, tidak dapat dilaksanakan karena timbul sengketa overlap/tumpang tindih akibat penerbitan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama TERGUGAT yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II, bahkan kini sertifikat tersebut pun sudah berpindah kepemilikan kepada TURUT TERGUGAT I yang diperoleh dari menang pelelangan yang diselenggarakan oleh TURUT TERGUGAT IV karena Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama TERGUGAT dulunya sempat dijamin kepada TURUT TERGUGAT III dan dilekatkan Hak Tanggungan oleh TURUT TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungannya. Dan sampai dengan Saat ini Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama TERGUGAT yang pada dasarnya tanah a quo dalam sertifikat tersebut adalah milik PENGGUGAT (Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel.Kamal) masih dikuasai dan diakui oleh TURUT TERGUGAT I pada hal secara hukum harusnya proses pelelangan atas tanah a quo cacat hukum dan batal demi hukum sehingga

Hal.27 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

kepemilikan atas tanah a quo oleh TURUT TERGUGAT I harusnya juga tidak sah dan batal demi hukum;

47. Bahwa dalam hal ini memang diakui bahwa telah dikeluarkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel.Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama PENGGUGAT dan Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama TERGUGAT atas Objek tanah yang sama sehingga terjadi tumpang tindih (overlapping) oleh TURUT TERGUGAT II, namun karena Dasar atau Alas Hak Penerbitan Sertifikat para pihak adalah berbeda, sehingga untuk menguji siapa yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut menurut PENGGUGAT harus diuji di Peradilan Umum berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor SSK/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 sebagai kaidah hukum yang menyatakan:

" meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum dan karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat a Quo "

48. Bahwa intinya tindakan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV sebagaimana telah dijelaskan oleh PENGGUGAT secara panjang lebar dan sejelas-jelasnya dalam GUGATAN ini diatas, menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian yang cukup besar, karena PENGGUGAT tidak dapat memiliki sepenuhnya dan menjual Tanah seluas 3910 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat milik PENGGUGAT, yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kamal seluas 3.910 M2 atas nama PENGGUGAT kepada Pihak lain. Maka menurut PENGGUGAT tindakan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV tersebut jelas merupakan perbuatan melanggar hukum:

Hal.28 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1365 KUHPerdara:

" Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menebitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut "

49. Bahwa menurut hukum, tindakan perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV sebagaimana telah dijelaskan oleh PENGGUGAT secara panjang lebar dan sejelas-jelasnya dalam GUGATAN ini diatas, melahirkan hak bagi PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV;
50. Bahwa untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi PENGGUGAT dan agar efektifnya putusan perkara ini, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar objek tanah yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738 / Kamal seluas 3.910 M2 atas nama PENGGUGAT dan Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M2 atas nama TERGUGAT milik TURUT TERGUGAT I yang kini terjadi overlap/tumpang tindih agar diletakan sita jaminan (conservatoir beslaag);
51. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini, maka terhadap TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I masing - masing harus dihukum membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatannya menjalankan isi putusan dengan perhari keterlambatan sebesar Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT, terhitung sejak perkara ini memiliki putusan yang tetap;
52. Bahwa PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya perlawanan (verzet), banding & kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Hal.29 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat / Majelis Hakim yang memeriksa & mengadili perkara a quo, agar kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

## **PRIMER:**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Tanah yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) seluas 3910 M2 (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) adalah milik yang sah dari PENGGUGAT (WIDAJATI) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel. Kamal seluas 3910 M2 Tanggal 12 Desember 2003 atas nama WIDAJATI (PENGGUGAT), berdasarkan Surat Ukur tertanggal 5 November 2003 No : 07858/Kamal/2003;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kamal atas nama WIDAJATI / PENGGUGAT adalah sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik PENGGUGAT yang terletak di Kampung Prepeden Rt001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) seluas 3910 M2 (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi);
5. Menyatakan jual beli atau pengalihan hak dalam bentuk apapun juga atas tanah yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) antara TERGUGAT dengan H. Mursahid tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan proses penjaminan/peng-gunaan hingga pelekatan Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor. 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, atas nama LELIANA WIDJAJA /TERGUGAT yang

Hal.30 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT III adalah TIDAK SAH dan cacat hukum;

7. Menyatakan jual beli atau pengalihan hak yang dilakukan melalui lelang atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor.3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, atas nama LELIANA WIDJAJA /TERGUGAT yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) antara TURUT TERGUGAT IV dengan TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menyatakan bahwa TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tidak mempunyai hak dalam bentuk apapun juga atas Tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738 / Kamal atas nama WIDAJATI / PENGGUGAT yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat);
9. Menyatakan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I bukan pemilik yang sah atas Tanah seluas 3910 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat); dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, atas nama LELIANA WIDJAJA / TERGUGAT, Surat Ukur: 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000;
10. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama LELIANA WIDJAJA/TERGUGAT atas Tanah seluas 3.528 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
11. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk menyatakan Batal dan mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor. 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000 atas nama LELIANA WIDJAJA / TERGUGAT, Surat Ukur:7243/Kamal/2000, tertanggal 9 Februari 2000;

Hal.31 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)



12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang telah diletakan atas Tanah seluas 3910 M2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738 / Kamal atas nama WIDAJATI /PENGUGAT dan Sertifikat Hak Milik No. 3546 / Kamal atas nama LELIANA WIDJAJA/TERGUGAT (milik TURUT TERGUGAT I saat ini);
13. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I masing-masing harus membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatannya menjalankan isi putusan dengan perhari keterlambatan sebesar Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai kepada PENGUGAT, terhitung sejak perkara ini memiliki putusan yang tetap;
14. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya perlawanan (verzet), banding & kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
15. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**S U B S I D E R:**

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat / Majelis Hakim yang mengadili & memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Pembanding I semula Turut Tergugat I mengajukan jawaban tanggal 04 Juni 2015, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**DALAMEKSEPSI**

A. Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem Karena Sudah Ada Putusan Lembaga Peradilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap yang Berkaitan Dengan Objek Sengketa

A.1 Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Tanah yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat,

Hal.32 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, tanggal 29 Maret 2000, seluas 3.528 M2 atas nama Leliana Widjaja (Tergugat) yang overlap/tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7738 / Kamal, tanggal 12 Desember 2003, seluas 3.910 m2 atas nama Widajati (Penggugat), sebagaimana temyata dalam petitum gugatan angka 2 dan angka 3, halaman 24;

A.2 Bahwa TURUT TERGUGAT-I mohon dengan sangat agar Majelis Hakim benar-benar meneliti dengan seksama dan penuh perhatian atas fakta bahwa TERHADAP OBJEK SENGKETA TERSEBUT DI ATAS, SUDAH PERNAH DIAJUKAN PERMOHONAN PEMBATALANNYA OLEH TURUT TERGUGAT-1 DALAM SENGKETA PERKARA NOMOR: No.111/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 11 Desember 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.41/8/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No.264K/TUN/2014, tanggal 21 Juli 2014, yang padaintinya:

*Menyatakan Batal Keputusan Tergugat / Terbanding berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738 / Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor. 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2;*

A.3 Bahwa Putusan Perkara Nomor: 111/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 11 Desember 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 264 K/TUN/2014, tanggal 21 Juli 2014 membawa dampak hukum sebagai berikut:

- Bahwa SHGB Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor. 07858 / Kamal / 2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2, TELAH DIBATALKAN DENGAN SUATU PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP, SEHINGGA PADA SAAT

Hal.33 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

GUGATAN DIAJUKAN, PENGGUGAT BUKAN LAGI  
PEMILIK SHGB No: 7738/Kamal TERSEBUT;

- Bahwa dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka sepanjang mengenai masalah yang berkaitan dengan objek sengketa, seharusnya TIDAK LAGI DAPAT DIGUGAT OLEH PENGGUGAT;

A.4 Bahwa dengan mengingat ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yang berkaitan dengan pokok sengketa ini, dimana dalam sengketa ini Penggugat juga menuntut hal yang sama (Penggugat menuntut pembatalan SHM No.3546/Kamal, tanggal 29 Maret 2000 milik TURUT TERGUGAT-I didasarkan pada alasan yang sama (Penggugat merasa sebagai PEMILIK SHGB No:7738/Kamal), dan diajukan oleh pihak-pihak yang sama pula (Para Pihak dalam sengketa ini adalah juga merupakan para pihak dalam sengketa PTUN);

A.5 Bahwa dengan demikian mohon agar Majelis Hakim mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT-I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Nebis in Idem;

**B. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan Berdasarkan Kepemilikan SHGB No. 7738 / Kamal YANG TELAH DINYATAKAN BATAL MELALUI PUTUSAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP**

B.1 Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat selalu menyatakan diri sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, seluas 3.910 m2, sebagaimana SHGB No. 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003, atas nama Widajati (Penggugat);

B.2 Bahwa ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor. 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2, atas nama Widajati (Penggugat), TELAH DINYATAKAN BATAL OLEH SUATU KEPUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP

Hal.34 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



(i.c. Putusan MARI No.264K/TUN/2014, tanggal 21 Juli 2014 jo. Putusan PTTUN Jakarta No.41/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 Jo. Putusan PTUN Jakarta No. 111 / G / 2012 / PTUN.JKT, tanggal 11 Desember 2012;

B.3 Bahwa dengan demikian, oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2, atas nama Widajati (Penggugat), telah dibatalkan, maka sudah seharusnya PENGUGAT TIDAK DAPAT LAGI MENYATAKAN DIRINYA SEBAGAI PEMILIK SHGB Nomor:7738/Kamal TERSEBUT DAN MENGAJUKAN GUGATAN BERDASARKAN ALAS HAK YANG SUDAH DIBATALKAN TERSEBUT;

B.4 Bahwa karena sudah terbukti Penggugat adalah pihak yang tidak berhak mengajukan gugatan berdasarkan kepemilikannya atas SHGB Nomor: 7738/Kamal, maka mohon agar gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau setidak - tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1). Bahwa TURUT TERGUGAT- I menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PENGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
- 2). Bahwa dalil-dalil TURUT TERGUGAT- I dalam Eksepsi dianggap sebagai Satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;
- 3). Bahwa mengenai objek sengketa, yaitu: sebidang tanah yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, seluas 3.910 m2, SHM No.3546/Kamal, tanggal 29 Maret 2000, atas nama Leliana Widjaja (Tergugat), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : TanahSawah
  - Sebelah Timur : TanahSawah
  - Sebelah Selatan : Kali
  - Sebelah Barat : Kali/Parit danTembok Perumahan Citra-5

Hal.35 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



- 4). Bahwa kepemilikan TURUT TERGUGAT-I atas tanah yang dimaksud pada angka 3) di atas adalah melalui lelang yang terbuka untuk umum yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT-IV, sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor: 223/2011, tanggal 15 Desember 2011, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT-IV;
- 5). Bahwa dengan demikian TURUT TERGUGAT-I adalah PEMBELI BERITIKAD BAIK yang hak - hak dan kepentingannya haruslah dilindungi berdasarkan hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan MARI tanggal 28 April 1976, No.821K/Sip/1974, yang intinya menyatakan bahwa seorang pembeli yang membeli di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Atas Dasar Putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka ia adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK;
- 6). Bahwa faktanya, TURUT TERGUGAT-I memang membeli melalui lelang di muka umum dengan perantaraan TURUT TERGUGAT-IV, atas dasar suatu perjanjian kredit dengan hak tanggungan antara Tergugat dengan TURUT TERGUGAT-III, dimana dalam akta Hak Tanggungannya tercantum irah-irah: Demi Hukum Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama seperti suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- 7). Bahwa kemudian dalam pelaksanaan proses pelelangan tanah tersebut, TURUT TERGUGAT-III juga telah meminta FIAT EKSEKUSI melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagaimana PENETAPAN KETUA PENGADIAN NEGERI JAKARTA BARAT No.336/2008, dan kemudian telah dieksekusi berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi No.61/2009, tanggal 15 Maret 2010;
- 8). Bahwa dalam pelaksanaan lelang tertanggal 15 Desember 2011, TURUT TERGUGAT-I telah dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan harga penawaran tertinggi, yaitu: Rp1.765.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah). Dengan demikian TIDAK ADA KERAGUAN

Hal.36 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEDIKITPUN bahwa seluruh proses kepemilikan TURUT TERGUGAT-I adalah sah dan TURUT TERGUGAT-I HARUS DINYATAKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERTIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI;

- 9). Bahwa dalil Gugatan Penggugat No. 4 sampai dengan No. 7 yang mengatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang lebih berhak dari pada Tergugat dan Turut Tergugat-I atas kepemilikan Tanah seluas 3.910 M2 yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, adalah tidak tepat;
- 10). Bahwa dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.41/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No.264K/TUN/2014, tanggal 21 Juli 2014 Majelis Hakim memberikan pertimbangan pada halaman 15 dan halaman 16 sebagai berikut:

" Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3546/Kel.Kamal, diperoleh fakta hukum bahwa tanah yang diuraikan dalam sertifikatnya itu telah dibukukan dan diterbitkan sertifikatnya atas nama pemegang hak bernama Leliana Widjaya pada tanggal 29 Maret 2000;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9, P-17, Bukti P-18, Bukti P-19, Bukti P-20, Bukti P-21, Bukti P-22 didapati fakta bahwa tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3546/Kel.Kamal dengan tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7739 / Kel. Kamal adalah tumpang tindih /over Lap. Keadaan overlapping tanah ini juga secara tegas dinyatakan penggugat I pembanding dalam gugatannya sebagaimana juga diakui oleh Tergugat/Terbanding dalam surat jawabannya. Adanya fakta mengenai overlap/tumpang tindih yang demikian ini telah menyalahi asas pendaftaran tanah karena dengan terbitnya dua sertifikat atas obyek tanah yang sama sudah jelas bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hukum, sebagaimana

Hal.37 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tanggal penerbitan kedua sertifikat yang overlap/tumpang tindih tersebut yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7739/Kel. Kamal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3546/Kel. Kamal, sebagaimana terlihat pada BuktiP-1 dan P-2, ternyata yang diterbitkan Tergugat / Terbanding terlebih dahulu adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3546 / Kel.Kamal, yakni pada tanggal 9 Maret 2000. Sedangkan Hak Guna Bangunan No. 7739/Kel.Kamal diterbitkan kemudian yakni pada tanggal 5 November 2008"

Menimbang, bahwa guna melaksanakan asas pendaftaran tanah sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan untuk menghindari terjadinya tumpang tindih/overlapping dua sertifikat tanah, seharusnya Tergugat / Terbanding ketika menerima permohonan pendaftaran atas tanah dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7739 / Kel. Kamal tertanggal 5 November 2008, haruslah meneliti terlebih Dahulu apakah tanah yang dimohon pendaftarannya telah terdaftar sebelumnya. Oleh karena didapati fakta bahwa tanah yang sama dengan tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7739/Kel.Kamal tertanggal 15 November 2008 telah diterbitkan terlebih dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3546/Kel.Kamal pada tanggal 29 Maret 2000, maka pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat yang dilakukan kemudian atas tanah yang sama tersebut harus dinyatakan telah bertentangan dengan peraturan perundangan sebagaimana diatur dalam pasal 2 dan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena terbukti bahwa penerbitan Hak Guna Bangunan No. 7739/Kel.Kamal tertanggal 5 November 2008 dilakukan setelah penerbitan Sertipikat No.

Hal.38 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)





3546/Kel.Kamal, maka sertifikat yang diterbitkan terakhir ini (yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7739 / Kel. Kamal tertanggal 5 November 2008) bertentangan dengan peraraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga haruslah dinyatakan batal. Oleh karena itu pula gugatan Penggugat / Pembanding yang memohon pembatalan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7739/kel. Kamal tertanggal 5 November 2008 telah dikabulkan, sehingga Tergugat / Terbanding diperintahkan untuk mencabut keputusan yang dibatalkan tersebut. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada angka 2 dan angka 4 telah dikabulkan";

- 11). Bahwa berdasarkan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 41 / B / 2013 / PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No.264 K/TUN/2014, tanggal 21 Juli 2014 tersebut, maka terlihat jelas bahwa Turut Tergugat-I sebagai pihak yang membeli tanah sawah seluas 3.528 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, Surat Ukur: 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000 atas nama Leliana Widjaya; adalah pihak yang berhak atas kepemilikan Tanah seluas 3.910 M2 yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat tersebut dari pada Penggugat. Dengan demikian, dalil gugatan pada angka 4-7, di mana Penggugat menyatakan bahwa pihak yang lebih berhak dari pada Tergugat dan Turut Tergugat-I atas kepemilikan Tanah seluas 3.910 M2 yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, adalah tidak tepat dan sudah seharusnya dinyatakan DITOLAK;
- 12). Bahwa dalil Gugatan Penggugat No. 8 sampai dengan No. 9 yang mengatakan bahwa berdasarkan pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, baik Tergugat maupun Turut

Hal.39 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



Tergugat I tidak dapat menggugat dan mempermasalahkan lagi atas keberadaan Sertipikat milik Penggugat, adalah tidak tepat. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan"

*"(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hokum 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";*

- 13). Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, tertanggal 29 Maret 2000, Surat Ukur: 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000, atas nama Leliana Widjaya, diterbitkan terlebih dahulu dari pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor. 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, maka berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat-lah yang kehilangan haknya untuk menuntut kepada Tergugat, oleh karena dalam waktu 5 (lima) tahun setelah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati;
- 14). Dengan demikian, dalil gugatan pada angka 8-9, dimana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat-I tidak dapat menggugat dan mempermasalahkan lagi atas keberadaan Sertipikat milik Penggugat, adalah tidak tepat dan sudah seharusnya dinyatakan DITOLAK;

Hal.40 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15). Bahwa kepemilikan TURUT TERGUGAT-I atas Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, tertanggal 29 Maret 2000, Surat Ukur: 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000, atas nama Leliana Widjaya dan kedudukan TURUT TERGUGAT-I sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi, tidaklah berkaitan dengan bagaimana cara jual beli atau perolehan tanah tersebut oleh Leliana Widjaya, karena memang faktanya TURUT TERGUGAT-I tidak pernah berhubungan dengan Leliana Wijaya apalagi membeli dari Leliana Wijaya;
- 16). Bahwa dengan demikian, bagaimana cara perolehan hak oleh Penggugat, entah melalui jual beli dengan pihak manapun juga, TURUT TERGUGAT-I tidak dapat memberikan tanggapan, karena memang pada saat proses tersebut TURUT TERGUGAT-I sama sekali tidak tahu dan tidak terlibat;
- 17). Bahwa perlu juga kiranya TURUT TERGUGAT-I tegaskan bahwa jika benar Penggugat adalah seorang pemilik yang beritikad baik, maka tentulah Penggugat mengetahui bahwa tanah yang diakuinya sebagai milik telah diumumkan untuk dijual dimuka umum, sebagaimana telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT-IV, melalui Harian Rakyat Merdeka tanggal 16 November 2011, kemudian juga pada Harian Rakyat Merdeka tanggal 1 Desember 2011;
- 18). Bahwa dalam kedua pengumuman tersebut, sampai kemudian lelang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2011, Penggugat sama sekali tidak melakukan keberatan apapun, termasuk mengajukan bantahan atas pelaksanaan lelang tersebut, sehingga dengan demikian pelaksanaan lelang tertanggal 15 Desember 2011, adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;

Bahwa oleh karena seluruh jawaban ini, telah diajukan berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang sah, maka mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:

Hal.41 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)



**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT-I: TON YANG;
- Menolak gugatan Penggugat: WIDAJATI; atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Pengguga tuntutan seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat II mengajukan jawaban tanggal 11 Juni 2015, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa turut Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas;
2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah bidang tanah Hak Milik No. 3546 / Kamal atas nama Leliana Widjaya, terbit berdasarkan Surat keputusan Pemberian Hak Milik No. 1.711.2/09-0303/06/50/ADJ/2000 tanggal 24 Maret 2000, dengan dasar penerbitan sebagai berikut:
  - a. Surat pernyataan Jual Beli Bangunan diatas tanah garapan tanggal 27 Juni 1990, yang dibuat diatas segel tahun 1989, dengan para pihak antara H.Mursaid sebagai pihak I/Penjual dengan Leliana Widjaya sebagai pihak II/Pembeli, dengan saksi - saksi Badri H. Mursaid,Cs (5 orang), dicatat dalam register kelurahan Tegal Alur tanggal 27 Juni 1990 No.082/1.711.1 dan kecamatan Cengkareng tanggal 9 Juni 1990 No.571/1.711.00;
  - b. Surat pernyataan H. Mursaid tanggal 27 Juni 1990;
  - c. Hasil pengecekan setempat yang dilaksanakan oleh petugas Pemeriksa / Kepala Lingkungan tanggal 27 Juni 1990, diketahui Kepala kelurahan Tegal Alur;

Hal.42 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Surat pernyataan Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002.

Sedangkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kamal atas nama penggugat, Surat ukur tanggal 5 November 2003 No.7858/kamal/2003 seluas 3.910 m<sup>2</sup>, terbit berdasarkan Surat keputusan No.01/10-550.1-9.03-ADJ-2003 tanggal 11 desember 2003 dengan melampirkan:

- a. Surat jual beli Tanah Garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan Persetujuan Istri (Amsiah Bt.Benjol) dengan Widajati sebagai pembeli, dengan H. Maksun Saefudin dkk (3 orang), diketahui Camat Kalideres tanggal 11 September 2002 No.20/1.711.01;
  - b. Rekomendasi permohonan hak atas tanah Negara dari kepala Kelurahan Kamal tanggal 10 September 2001, diketahui Camat Kalideres tanggal 23 Oktober 2002 No.184/1.711.01;
  - c. Bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) dengan wajib Pajak Widajati;
  - d. Surat pernyataan Saleh Bin Niman tanggal 3 Mei 1984;
  - e. Surat Keterangan Kepala Kelurahan Kamal tanggal 4 Februari 1994 No. 033/1.711.1 yang diketahui Camat Kalideres tanggal 18 Februari 1994 No.08/1.711.1;
  - f. Surat Pernyataan Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002;
  - g. SPPT PBB tahun 2003;
3. Bahwa berdasarkan Penelitian pada Peta yang ada dikantor Turut tergugat II, Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama Leliana Widjaya, surat ukur tanggal 9 Februari 2000 No.7243/Kamal/2000 seluas 3.528 m<sup>2</sup>, overLaping/Tumpang Tindih dengan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kamal atas nama Penggugat, surat Ukur tanggal 5 November 2003 No.7858/Kamal/2003 seluas 3.910 m<sup>2</sup>. Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat II mohon Kepada

Hal.43 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)





Majelis Hakim untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Pembanding II semula Turut Tergugat III mengajukan jawaban tanggal 21 Mei 2015, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya;
2. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak

Bahwa dalam butir 5 & 6 halaman 4 Gugatan PENGGUGAT menyatakan pada pokoknya bahwa PENGGUGAT memperoleh kepemilikan tanah dengan membeli (operalih) dari Petani Penggarap yang bernama Saleh bin Niman pada tanggal 9 September 2002 berdasarkan Girik Garapan No.90 Persil 4 Blok7. Surat jual beli telah mendapat persetujuan isteri Saleh bin Niman yang bernama Amsiah binti Benjol, dengan saksi H. Sakum Saefudin dkk (3 orang) dan diketahui oleh Lurah Kamal yang bernama H.Makmur tertanggal 10 September 2002 dan Camat Kalideres bernama H.Iskandar Achyar tertanggal 11 September 2002;

Bahwa selanjutnya dalam butir 14 halaman 9 Gugatan PENGGUGAT menyebutkan sebagai berikut:

" TERGUGAT membeli tanah garapandari H. Mursahid, sedangkan pada kenyataannya H. Mursahid tidak pernah mempunyai tanah garapan dilokasi tersebut "

Bahwa dalam dalil-dalil PENGGUGAT tersebut diatas PENGGUGAT menyebutkan nama-nama pihak terkait dengan permasalahan yang didalilkannya, antar lain yaitu: Saleh bin Niman, Amsiah binti Benjol, H. Sakum Saefudin dan H.Mursahid maka seharusnya PENGGUGAT menarik Saleh bin Niman, Amsiah binti Benjol, H. Sakum Saefudin dan H.Mursahid sebagai pihak dalam Gugatan PENGGUGAT;

Bahwa tanpa mengikutsertakan Saleh bin Niman, Amsiah binti Benjol, H. Sakum Saefudin dan H.Mursahid sebagai pihak maka Gugatan

Hal.44 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak sehingga sepatutnya Gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung disebutkan bahwa Gugatan yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) antara lain yaitu:

(i). Putusan Mahkamah Agung No.151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975:

"Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)"

(ii). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 September 1975:

"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima"

(iii). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K / Pdt / 1984 tanggal 31 Agustus 1985:

"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat"

(iv). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:

"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak"

(v). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1566 K/Pdt/1983 tanggal 13 September 1984:

"Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak diterima"

### 3. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam Gugatan merupakan dalil-dalil terkait dengan tumpang tindih (overlapping) antara Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel.Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama WIDAJATI milik PENGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal seluas 3.528 M2 tertanggal 29 Maret 2000 atas nama LELIANA WIDJAYA (TERGUGAT) berdasarkan Surat Ukur tertanggal 9 Februari 2000 No:07243/Kamal/2000 yang saat ini menjadi milik TURUT TERGUGAT I;

Bahwa permasalahan hukum yang dikemukakan PENGUGAT merupakan perselisihan mengenai tumpang tindih(overlapping) sertifikat

Hal.45 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)



tanah sehingga dengan demikian penyelesaian perselisihan yang timbul merupakan kewenangan absolute Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa sepatutnya permasalahan tumpang tindih sertifikat tersebut hanya menjadi kompetensi (absolut) dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan mendudukkan Kantor Pertanahan Jakarta Barat (TURUT TERGUGAT II) selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai Pihak Tergugat karena telah menerbitkan 2 (dua) sertifikat tanah diatas bidang tanah yang sama. Dalam Gugatan PENGUGAT secara telah memasukkan unsur-unsur adanya tindakan pelanggaran administrasi yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II yang merupakan kompetensi absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu tertuang dalam Butir 44 Gugatan PENGUGAT yang menyebutkan bahwa TURUT TERGUGAT telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Dengan demikian, memang sudah benarlah bahwa Gugatan PENGUGAT *a quo* sepatutnya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut maka adalah tepat dan berdasarkan hukum kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara perdata ini, baik secara *ex officio* (jabatan) maupun atas dasar adanya eksepsi TURUT TERGUGAT III ini menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang (tidak memiliki kompetensi absolut) untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Gugatan PENGUGAT ini;

4. Gugatan Terhadap PARA TURUT TERGUGAT adalah Tidak Jelas (ObscuurLibels)

Bahwa Gugatan PENGUGAT yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV adalah Gugatan yang tidak jelas (obscur libels) karena PARA TURUT TERGUGAT tersebut dalam kenyataannya pada

Hal.46 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraian posita dan petitum Gugatan dinyatakan seakan-akan sebagai pihak tergugat yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk melakukan sesuatu perbuatan, yaitu antara lain tertuang dalam:

(i) Butir 48 Posita Gugatan yang menyebutkan sebagai berikut :

*".....Maka menurut PENGGUGAT tindakan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II , TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum;*

*Pasal 1365 KUHPerdara :*

*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

(ii) Butir 49 Posita Gugatan yang menyebutkan sebagai berikut:

*"Bahwa menurut hukum, tindakan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGATI, TURUT TERGUGATII, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV sebagaimana dijelaskan oleh PENGGUGAT secara panjang lebar dan sejelas-jelasnya dalam GUGATAN ini diatas, melahirkan hak bagi PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV"*

(iii) Butir 4 Petitum Gugatan yang menyebutkan sebagai berikut :

*"Menyatakan bahwa TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik PENGGUGAT yang terletak di Kampung Prepeden Rt.0011 Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) seluas 3910 m2 (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi)"*

Hal.47 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

(iv) Butir 11 Petitum Gugatan yang menyebutkan sebagai berikut:

"Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk menyatakan Batal dan mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor. 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, atas nama LELIANA WIDJAJA/TERGUGAT, Surat Ukur: 72431Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000"

(v) Butir 13 petitum Gugatan yang menyebutkan sebagai berikut:

"Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I masing-masing harus membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatannya menjalankan isi putusan dengan perhari keterlambatan sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai kepada PENGUGAT, terhitung sejak perkara ini memiliki putusan yang tetap"

(vi) Butir 15 Petitum Gugatan yang menyebutkan sebagai berikut :

*"Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini"*

Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI No.663K/Sip/1971 Tanggal 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No. 1038 K/Sip/1972 Tanggal 1 Agustus 1973 menyatakan sebagai berikut:

*"Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata"*

Bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" halaman 2 menegaskan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

Bahwa menurut Luhut Pangaribuan dalam [www. hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)

Hal.48 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)





Menyatakan bahwa perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Misalnya dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut Tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan;

Bahwa namun demikian, apabila kekeliruan dalam Gugatan tersebut memang menjadi kesengajaan dari PENGGUGAT dengan maksud agar Para Turut Tergugat tidak terlalu membela diri Karena tujuan PENGGUGAT semata-mata adalah agar dinyatakan sebagai Pemilik yang sah atas tanah yang disengketakan dimaksud maka tetap saja Gugatan PENGGUGAT sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) karena tidak didasarkan atas dasar hukum yang benar mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara;

## 5. Gugatan PENGGUGAT Terlambat

Bahwa upaya hukum yang diajukan PENGGUGAT berupa pengajuan Gugatan *a quo* adalah upaya hukum yang sudah terlambat karena sesuai petitum butir 7 Gugatan PENGGUGAT disebutkan bahwa PENGGUGAT meminta Lelang atas tanah Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa Lelang Eksekusi yang diselenggarakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta III atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal diselenggarakan pada tanggal 15 Desember 2011. Sebelum pelaksanaan Lelang, sesuai Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dilakukan pemeriksaan administrasi secara lengkap oleh KPKNL Jakarta III dan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Tanggal 17 Februari 2011 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang menunjukkan bahwa objek Lelang tidak ada permasalahan hukum atau

Hal.49 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tumpang tindih sertifikat, selanjutnya diumumkan pada Surat Kabar sebanyak 2 (dua) kali Pengumuman dengan maksud untuk diketahui oleh seluruh masyarakat luas mengenai adanya rencana Pelelangan dimaksud;

Bahwa proses pengumuman di Surat Kabar tersebut ditentukan Selama jangka waktu 30 hari sebelum hari H pelaksanaan Lelang yang diterbitkan 2 (dua) kali di Surat Kabar. Adapun Lelang telah dijadwalkan pada tanggal 9 Juli 2010 tetapi pada hari H ternyata tidak ada Peminat yang mengikuti Pelelangan. Selanjutnya atas penetapan jadwal Lelang Lanjutan dari KPKNL Jakarta Barat III yang dijadwalkan pada tanggal 26 Januari 2011 dilanjutkan lagi pengumuman Lelang Lanjutan di Surat Kabar tapi pada jadwal hari H Pelelangan ini pun tidak ada Peminat Lelang maka dilanjutkan lagi pengumuman Lelang Lanjutan Kedua di Surat Kabar yang dijadwalkan pada tanggal 15 Desember 2011;

Bahwa dengan demikian, proses pelelangan atas bidang tanah SHM No.3546/Kamal telah menghabiskan waktu kurang lebih 18 bulan untuk Pengumuman di Surat Kabar agar diketahui masyarakat luas baik yang hendak mengikuti lelang sebagai pembeli maupun masyarakat yang berkeberatan terhadap Lelang diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan. Namun demikian dalam kenyataannya atas keseluruhan proses Pengumuman Lelang tersebut sama sekali tidak ada keberatan apapun dari masyarakat termasuk dari PENGGUGAT mengenai rencana pelelangan tersebut;

Bahwa menurut Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 yang saat ini telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.00/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang demikian pula menurut Buku "Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Bukull" terbitan Mahkamah Agung RI, cetakan ke-5 tahun 2004 halaman 141 bagian 41.19 disebutkan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

Hal.50 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI No. 697K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dan Putusan Mahkamah Agung RI No.786 K/Pdt/1988 disebutkan bahwa upaya hukum yang diajukan terhadap Lelang Eksekusi seharusnya diajukan sebelum Lelang Eksekusi dilaksanakan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Gugatan PENGGUGAT merupakan upaya hukum yang sudah terlambat sehingga sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III mohon dalil-dalil dalam eksepsi tersebut di atas dimasukkan dan dianggap menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil-dalil yang Disampaikan oleh PENGGUGAT kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa dalam posita Gugatan PENGGUGAT yang mengaitkan dalil PENGGUGAT dengan nama TURUT TERGUGAT III tertuang dalam butir 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27 dan 28;

### Butir 20:

*"Bahwa adapun hal yang diuraikan dalam angka 19 (Sembilan belas) di atas terjadi karena dari perbuatan TERGUGAT yang awalnya menjaminkan / mengagunkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel.Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA /TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III, yang mana perjalanannya akhirnya dilekatkan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT III sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan yakni Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal,Kel.Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT tersebut."*

### Butir 21:

*"Bahwa dasar adanya Hak Tanggungan yang diperoleh TURUT TERGUGAT III sebagaimana diuraikan pada angka 20 (dua puluh) di*

Hal.51 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

atas tidak semerta-merta langsung disimpulkan bahwa TURUT TERGUGAT III telah melalui prosedur yang benar. Beberapa proses kredit yang diajukan, tidak selalu dokumen-dokumen yang diajukan benar"

## Butir 22:

"Bahwa TURUT TERGUGAT III sebagai Bank seharusnya sejak awal menerima Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat se/luas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT yang diagunkan atau dijadikan jaminan utang oleh TERGUGAT tersebut, memeriksa terlebih dahulu dilapangan apakah tanah yang dimaksud dalam Sertifikat yang diagunkan oleh TERGUGAT itu letak lokasi dan prosedur perolehan sertifikatnya sudah sesuai atau tidak dan harus memeriksa secara langsung kelapangan apakah tanah yang dimaksud dalam Sertifikat yang diagunkan oleh TERGUGAT tersebut bermasalah atau sedang dalam penguasaan pihak lain atau tidak. Namun pada kenyataannya TURUT TERGUGAT III tidak pernah melakukan survey langsung kelapangan dan langsung menerima begitu saja Sertifikat Hak Milik No. 3546 / Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA / TERGUGAT yang diagunkan/dijaminakan oleh TERGUGAT."

## Butir 23:

"Bahwa dengan demikian berdasarkan yang diuraikan pada angka 22 (dua puluh dua) di atas dapat PENGUGAT simpulkan bahwa TURUT TERGUGAT III berarti telah memegang dan menerima Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel.Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT yang perolehannya mengandung unsur cacat hukum dan tidak sah dari TERGUGAT sebagai agunan / jaminan utang kepada TURUT TERGUGAT III."

## Butir 24:

"Bahwa oleh karena itu pula hemat PENGUGAT, TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel.Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT

Hal.52 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

*diduga keras diperoleh tidak dengan prosedur yang benar sesuai aturan perundang - undangan yang berlaku. Alasan dugaan PENGGUGAT tersebut dikarenakan bagaimana mungkin bisa dilekatkan suatu Hak Tanggungan dalam suatu sertifikat di atas tanah yang bermasalah, dalam sengketa, ataupun tumpang tindih dengan sertifikat tanah pihak lain. Artinya menurut PENGGUGAT hal ini tidak mungkin bias terjadi kecuali terdapat manipulatif data yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III dan TERGUGAT sehingga TURUT TERGUGAT II bisa menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan untuk TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel.Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m<sup>2</sup> atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT."*

### Butir 25:

*"Bahwa TURUT TERGUGAT III telah lalai dan melanggar asas kehati - hatian Bank dalam pemberian kredit agunan kepada TERGUGAT sehingga Pelaksanaan atas Berita Acara Sita No.6112009Eks.,jo.No.33612008 tanggal 15 Maret 2010 yang dilakukan oleh Panitera Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang akhirnya di Lelang oleh TURUT TERGUGAT IV adalah cacat hukum dan tidak sah. Beberapa proses lelang itu jaminannya tidak selalu benar."*

### Butir 27:

*"Bahwa baik TURUT TERGUGAT III maupun TURUT TERGUGAT I tidak melihat langsung ke lokasi tanah a quo, karena pada kenyataannya tanah a quo dikuasai oleh PENGGUGAT, dimana apabila melihat langsung kondisi dilapangan, sudah dapat dipastikan TURUT TERGUGAT III tidak akan mau menerima Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m<sup>2</sup> atas nama LELIANA WIDJAYA/TERGUGAT sebagai Agunan/jaminan oleh TERGUGAT dan dapat dipastikan pula TURUT TERGUGAT I tidak akan melakukan pembelian objek lelang tersebut."*

Hal.53 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)





Butir 28:

"Bahwa fakta di lapangan bahwa batas-batas tanah a quo yang merupakan milik PENGUGAT, telah diberi pondasi dan tiang-tiang tembok pembatas sekelilingnya oleh PENGUGAT dan diatas tanah tersebut sejak tahun 2005 telah dipasang plang/tulisan bahwa tanah a quo adalah milik PENGUGAT, sehingga apabila TURUT TERGUGAT I adalah pembeli lelang beritikad baik tentunya pada saat melihat plang/tulisan bahwa tanah tersebut milik PENGUGAT (bukan milik LELIANA WIDJAYA), seharusnya tidak menjadi peserta lelang atas tanah Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel.Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA dan apabila TURUT TERGUGAT III memang melaksanakan asas kehati-hatian Bank dengan datang men-survey kelokasi, tentunya juga pada saat melihat plang/tulisan bahwa tanah tersebut milik PENGUGAT (bukan milik LELIANA WIDJAYA), seharusnya tidak akan mau menerima Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel.Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANAWIDJAYA sebagai agunan/jaminan yang diajukan oleh TERGUGAT."

4. Bahwa TURUT TERGUGAT III membantah dan menolak secara keseluruhan dalil PENGUGAT tersebut pada butir 20 sampai dengan butir 28 tersebut karena tidak benar dan tidak memiliki dasar hukum sama sekali;
5. Bahwa dalam menanggapi dalil-dalil PENGUGAT tersebut perlu diketahui tentang kronologi dan kedudukan hokum TURUT TERGUGAT III selaku Bank yang menerima jaminan (agunan) berupa Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama LELIANA WIDJAYA sampai dengan adanya pelaksanaan Pelelangan tanggal 15 Desember 2011 yaitu sebagai berikut:
  - (i) Bahwa TURUT TERGUGAT selaku Bank telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama PT Yulita Busindo sesuai dengan dokumen - dokumen sebagai berikut:

Hal.54 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Export Credit Financing Agreement (Cititrade Financing Export) (Onshore US\$) tanggal 24 Juli 2006;
  - Revolving Credit Agreement (Trade Receivables) (Onshore US\$/Rp) tanggal 13 Desember 2007;
- (ii) Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas LELIANA WIDJAYA (TERGUGAT) selaku Penjamin dari PT Yulita Busindo memberikan jaminan (agunan) kredit kepada TURUT TERGUGAT III yaitu jaminan berupa Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 3.528 M2 terletak di RT.001 RW.009, Kampung Prepedan, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- (iii) Dalam memberikan jaminan Hak Tanggungan tersebut TERGUGAT menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama LELIANA WIDJAYA yang kemudian diikatkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.7 Tanggal 27 Oktober 2008 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 336/2008 Tanggal 27 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan Alang, SH, PPAT di Jakarta dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.8505/2008 tanggal 5 November 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat;
- (IV) Pada mulanya Debitur lancer melaksanakan kewajiban kredatnya tetapi dalam perjalanan waktu ternyata mengalami kredit macet sehingga TURUT TERGUGAT III melayangkan surat-surat peringatan baik kepada Debitur maupun TERGUGAT selaku Penjamin setelah beberapa kali upaya persuasive tidak dipatuhi. Sampai batas waktu yang ditentukan tidak dilaksanakan kewajiban tersebut maka TURUT TERGUGAT III sesuai hak yang dimiliki sebagai Kreditur penerima Jaminan Hak Tanggungan selanjutnya mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tertuang dalam Surat No. 269 / ss / ssp / xi / 09 Tanggal 6 November 2009 perihal Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:8505/2008 tanggal 5 November 2008;

Hal.55 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

- (V) Sebagaimana diketahui menurut Undang-undang No.4 Tahun 1986 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) sebagai berikut:
- "Apabila debitur r cidera janji, maka berdasarkan (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)"*
- (VI) Atas permohonan eksekusi dari TURUT TERGUGAT III kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat kemudian ditindaklanjuti dengan diterbitkannya secara berturut-turut:
- a. Penetapan No. 61/2009 Eks.Jo.No.33612008 tanggal 3 Desember 2009 tentang Aanmaning (Teguran);*
  - b. Penetapan No.61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 17 Februari 2010 tentang Sita Eksekus;*
  - c. Penetapan No.61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 24 April 2010 tentang Penjualan di Muka Umum Pelelangan);*
- (VI) Pelelangan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan bantuan dari KPKNL Jakarta Barat III sedianya diselenggarakan pada tanggal 9 Juli 2010 tetapi tidak peserta lelang yang berminat sehingga dijadwalkan lagi Lelang Lanjutan pada tanggal 26 Januari 2011 tetapi juga tidak ada peserta lelang yang berminat maka dijadwalkan lagi Lelang Lanjutan Kedua pada tanggal 15 Desember 2011;
- (VII) Dalam pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2011 akhirnya ditetapkan sebagai pembeli adalah TON YANG (TURUT TERGUGAT I) dengan harga penawaran yaitu sebesar Rp.1.765.000.000,-(Satu Milyar tujuh ratus senam puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa menurut Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 yang saat ini telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 demikian pula menurut Buku "Pedoman

Hal.56 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II "terbitan Mahkamah Agung RI, cetakan ke-5 tahun 2004 halaman 141 bagian 41.19 disebutkan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

7. Bahwa berdasarkan uraian kronologi tersebut pada butir 5 diatas maka tidaklah benar dalil PENGUGAT butir 4, 5 dan 6 dan 7 Gugatan yang menyebutkan bahwa PENGUGAT lebih berhak dari pada TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I karena terbukti Sertifikat Hak Milik dari TERGUGAT yang saat ini dimiliki oleh TURUT TERGUGAT I diterbitkan pada tanggal 29 Maret 2000 sedangkan Sertifikat HGB milik PENGUGAT diterbitkan pada tanggal 12 Desember 2003, dengan demikian lebih dulu Sertifikat Hak Milik dari TERGUGAT (yang saat ini dimiliki TURUT TERGUGAT I ) dari pada Sertifikat HGB yang diklaim PENGUGAT;
8. Bahwa dalil PENGUGAT dalam butir 8 dan 9 yang menyebutkan mengenai ketentuan Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 adalah dalil yang tidak relevan dan tidak tepat sama sekali Karena justru PENGUGAT yang tidak mengajukan upaya hukum gugatan terhadap diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal bahkan PENGUGAT tidak mengajukan upaya hokum terhadap Pelaksanaan lelang Eksekusi sebelum dilaksanakan lelang Eksekusi tanggal 15 Desember 2011 dengan demikian Gugatan PENGUGAT adalah terlambat diajukan sehingga sepatutnya ditolak dan dikesampingkan. Hal ini sesuai Putusan Mahkamah Agung RINo.697K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dan Putusan Mahkamah Agung RI No.786K/Pdt/1988 yang menyebutkan bahwa upaya hukum yang diajukan terhadap lelang Eksekusi seharusnya diajukan sebelum Lelang Eksekusi dilaksanakan;
9. Bahwa dalam butir 14 (d) dan butir 15 Gugatan disebutkan bahwa jauh hari sebelum PENGUGAT membeli tanah yang diklaimnya dari Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002 yaitu tepatnya pada tahun 1993 diketahui bahwa Saleh bin Niman pernah membuat pengaduan kepada Camat Kalideres karena tanah a quo (dikuasai) oleh pihak lain yakni

Hal.57 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

Hilman Hartono yang membeli tanah garapan dari H.Mursahid dimana Hilman Hartono adalah suami dari TERGUGAT;

Bahwa pada butir 15 Gugatan juga disebutkan adanya penelitian Camat Kalideres yang dilakukan dan dilanjutkan dengan menerbitkan hasil penelitian pada tanggal 4 Februari 1994 menunjukkan adanya kepemilikan tanah atas nama H. Mursahid / Hilman Hartono. Fakta tersebut membuktikan pada saat itu sudah diketahui adanya kepemilikan H. Mursidi/Hilman Hartono atas tanah dimaksud tetapi PENGUGAT justru melanjutkan proses alih garapan dari Saleh bin Niman bahkan pada tanggal 29 Maret 2000 secara faktual tanah dimaksud merupakan hak milik dari LELIANA WIDJAYA berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal;

10. Bahwa butir 16 sampai dengan butir 24 Gugatan PENGUGAT adalah dalil yang tidak benar karena menyebutkan bahwa PENGUGAT menguasai fisik bidang tanah yang disengketakan, dalam kenyataannya tanah tersebut dikuasai oleh TERGUGAT namun masih dalam keadaan kosong belum dilakukan pembangunan oleh TERGUGAT, hal ini sesuai dengan survey atas keadaan lokasi pada saat TURUT TERGUGAT III menerima Hak Tanggungan. Dengan demikian adalah tidak benar bahwa Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal cacat yuridis karena terbukti TURUT TERGUGAT III juga mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan Grosse Akte yang terdaftar di Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan dikuatkan lagi dengan diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.50/SKPT-300-31.73.7/2011 tanggal 17 Februari 2011 dimana tidak ada disebutkan mengenai adanya permasalahan hukum ataupun tumpang tindih sertifikat sehingga pelaksanaan Lelang Eksekusi diselenggarakan oleh KPKNL Jakarta Barat III;

Bahwa berdasarkan kelengkapan data-data tersebut dimana 2 (dua) institusi yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan KPKNL Jakarta III telah memberikan legalitas dan verifikasi tentang keabsahan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama Leliana Widjaya, maka pernyataan PENGUGAT yang menyebutkan adanya

Hal.58 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.





manipulasi data terkait dengan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut adalah tidak benar sama sekali;

11. Bahwa butir 17 Gugatan PENGUGAT adalah tidak tepat karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukanlah merupakan hak kepemilikan tanah atau bukanlah tanda bukti hak atas tanah;
12. Pelaksanaan Pengikatan Jaminan dan Pelelangan adalah Sah dan Sesuai Ketentuan Yang Berlaku

Bahwa berdasarkan uraian tersebut pada butir 5 diatas maka seluruh proses yang dijalankan oleh TURUT TERGUGAT III mulai dari pemberian fasilitas kredit, penerimaan jaminan kredit sampai dengan penjualan lelang jaminan kredit melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum karena dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, antara lain tetapi tidak terbatas pada ketentuan Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, ketentuan Pasal 224 HIR, Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa sebelum dilaksanakannya pelelangan, telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 50/SKPT-300-31.73.7/2011 tanggal 17 Februari 2011 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang menyebutkan sebagai berikut:

*"Sebidang tanah seluas 3.528 M2 terletak di RT.001RW.009, Jalan (Kampung) Prepedan, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, NIB: 09.03.06.02.07243 Berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor kami sampai dengan tanggal 26 Januari 2011 bidang tanah tersebut sesuai Buku Tanah yang ada pada kantor kami pemegang hak tercatat:  
Atas Nama :LELIANA WIDJAYA (02 Mei 1950)  
Jenis dan Nomor Hak :Hak Milik No.3546/Kamal  
Luas :3.528M2*

Hal.59 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



*Catatan:*

- a. Bidang tanah ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.850512008 tercatat atas nama Citibank, N.A. berkedudukan dan berkantor di NewYork, Kantor Cabang di Indonesia– Jakarta;*
- b. Bidang tanah ini diletakkan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.6112009 Eks.Jo.No.33612008 Tanggal 17 Februari 2010 juncto Berita Acara Sita Eksekusi No.6112009 Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 15 Maret 2010...."*

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut di atas tidak tercatat Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kamal yang didalilkan oleh PENGGUGAT dan tidak tercatat adanya permasalahan hukum dengan pihak lain serta tidak tercatat adanya tumpang tindih (overlapping) sertifikat tanah;

Bahwa dalam dalil PENGGUGAT disebutkan bahwa perolehan hak (oper alih garapan) terjadi pada tanggal 9 September 2002 dan kemudian diterbitkan Sertifikat HGB No.7738/Kamal pada tanggal 12 Desember 2003 sedangkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama LELIANA WIDJAYA (TERGUGAT) diterbitkan pada tanggal 29 Maret 2000, dengan demikian Sertifikat Hak Milik dari TERGUGAT terlebih dulu diterbitkan dari pada Sertifikat HGB yang diklaim oleh PENGGUGAT. Lagi pula surat kepemilikan yang dipegang oleh TERGUGAT dan kemudian dijaminkan kepada TURUT TERGUGAT III bentuknya adalah SERTIFIKAT HAKMILI Ksedangkan surat kepemilikan tanah yang diklaim oleh PENGGUGAT bentuknya adalah SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN yang memiliki batas masa berlaku 20 (dua puluh) tahun;

Bahwa sebelum pelelangan dilaksanakan, guna memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka telah dilaksanakan Pengumuman Lelang sebanyak 2(dua) kali yang dimuat dalam Surat Kabar, bahkan ditambah lagi dengan Pengumuman untuk Lelang Lanjutan dan Lelang Lanjutan Kedua, namun demikian PENGGUGAT tidak mengajukan upaya hukum sebelum diajukannya Pelelangan. Upaya hukum yang diajukan sekarang ini berupa Gugatan terhadap pelaksanaan Pelelangan yang

Hal.60 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2011 adalah upaya hukum yang terlambat sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), hal ini sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No.697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dan Putusan Mahkamah Agung RI No.786 K/Pdt/1988 yang menyebutkan bahwa upaya hukum yang diajukan terhadap Lelang Eksekusi seharusnya diajukan sebelum Lelang Eksekusi dilaksanakan;

13. Bahwa TURUT TERGUGAT III dalam menjalankan kegiatan usahanya baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat termasuk dalam menerima agunan kredit telah menerapkan prinsip kehati-hatian karena TURUT TERGUGAT III dalam menjalankan kegiatan usahanya sudah mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma yang berlaku di dunia perbankan antara lain menurut Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut TURUT TERGUGAT III dalam melakukan perikatan dengan PT Yulita Busindo selaku Debitur dan Leliana Widjaya (TERGUGAT) selaku Penjamin telah menerapkan seluruh prosedur yang benar dan berdasarkan prinsip kehati-hatian, oleh karena itu tidaklah benar dalil PENGUGAT pada butir 21, 22, 23, 24 dan 25 Gugatan;

14. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam butir 28 Gugatan adalah tidak benar karena bidang tanah merupakan milik dari TERGUGAT dan pada saat TURUT TERGUGAT III melakukan survey dalam rangka proses kredit kondisi tanah dalam keadaan kosong dan tidak ada bangunan;

15. Bahwa pelaksanaan eksekusi yang dijalankan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat meliputi Aanmaning (Teguran), Sita Eksekusi dan Lelang Eksekusi telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku, maka dalil PENGUGAT dalam butir 29 sampai dengan butir 36 Gugatan adalah dalil yang tidak memiliki dasar hukum sehingga sepatutnya ditolak dan dikesampingkan;

Hal.61 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka tidak benar dan tidak terbukti dalil-dalil PENGUGAT mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III lebih-lebih sebagai TURUT TERGUGAT (bukan TERGUGAT) tidaklah dapat dinyatakan melakukan suatu perbuatan melawan hokum atau dihukum untuk melakukan suatu perbuatan sebagaimana diuraikan dalam Butir 4 Eksepsi tersebut diatas;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka TURUT TERGUGAT III mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepi TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan PENGUGAT;
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaring);
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvanke/ijke Verklaring);
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV mengajukan jawaban tanggal 21 Mei 2015, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil - dalil Penggugat, Kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat IV;
2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA :

Hal.62 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



Turut Tergugat IV Tidak Terkait Dengan Pokok Permasalahan Gugatan

1. Bahwa Tergugat IV tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo sebab antara Turut Tergugat IV dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun;
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan perkara a quo adalah adanya peristiwa *overlapping* (tumpang tindih) antara Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel.Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati berdasarkan Surat Ukur tertanggal 5 November 2003 No.07858/Kamal/2003 milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal seluas 3.528 M2 tertanggal 29 Maret 2000 No.07243/Kamal/2000 yang saat ini sudah menjadi milik Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat IV tidak ada kaitannya dalam perkara a quo;
3. Bahwa Turut Tergugat IV **TIDAK PERNAH** menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel.Kamal seluas 3910 M2, atas nama Widajati (Penggugat) tertanggal 12 Desember 2003, berdasarkan surat ukur tertanggal 5 November 2003 nomor:07858/Kamal/2003 dan / atau **TIDAK TERLIBAT** dalam permasalahan yang menyebabkan terjadinya *overlapping* (tumpang tindih) kedua sertifikat dimaksud;
4. Dengan demikian terdapat cacat formil terhadap gugatan Penggugat yang telah salah menggugat Turut Tergugat IV yang tidak ada kaitan apapun terhadap permasalahan yang digugat. Untuk itu Turut Tergugat IV tidak tepat untuk digugat dalam perkara ini;
5. Tentang adanya gugatan yang cacat formil (*error in persona*) tersebut dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut:

↳ *Yurisprudensi Mahkamah Agung No.4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlak nya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara;*

Hal.63 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

◊ Kep. MA.RI. No.294 K/ SIP / 1971 tanggal 07-07-1971,  
"mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang  
mempunyai hubungan hukum."

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan demikian sangat  
beralasan bahwa dalil/alasan yang diajukan oleh Penggugat dalam  
gugatan a quo sudah sepatutnya DITOLAK oleh Majelis Hakim yang  
memeriksa perkara a quo;

### 3. EKSEPSI REI JUDICATIE ATAU NE BIS IN IDEM

a. Bahwa terkait permasalahan ini, telah ada putusan pada Tingkat  
Kasasi Peradilan Tata Usaha dalam perkara antara Widajati  
melawan 1.Toni Ang dan 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota  
Adminstrasi Jakarta Barat dengan Putusan Perkara Nomor.264 K /  
TUN/2014 jo. 41/B/2013/PT.TUN.JKT jo. 111/G/2012/PTUN.JKT.  
yang pokok permasalahannya sama yaitu adanya *overlapping*  
(tumpang tindih) sertifikat atas obyek perkara a quo sehingga  
Penggugat meminta putusan terkait legalitas Sertifikat Hak  
Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal milik Penggugat;

b. Bahwa putusan pada TINGKAT KASASI Peradilan Tata Usaha  
Negara terkait permasalahan tersebut telah berkekuatan hukum  
tetap (*inkracht van gewijsde*) atas gugatan TUN dimaksud dengan  
pertimbangan hukum Mahkamah Agung sebagai berikut:

" Bahwa Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha  
Negara Jakarta SUDAH BENAR dan TIDAK SALAH  
menerapkan hukum, dengan pertimbangan:

a. SHM Nomor.3546/Kel.Kamal tanggal 29 Maret 2000 atas  
nama Leliana Widjaya diterbitkan lebih dahulu dari pada  
SHGB Nomor 7739/Kel.Kamal tanggal 5 November 2008  
atas nama Tergugat II Intervensi (Widajati);

b. Penggugat mendapatkan SHM Nomor.3546/Kel.Kamal  
melalui Pelelangan Umum, sehingga dipandang  
sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi  
hukum"

Hal.64 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, ternyata putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan /atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: WIDAJATI tersebut harus DITOLAK."*

- c. Bahwa Putusan Kasasi Nomor 264 K/TUN/2014 tersebut sekaligus MENGUATKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TUN Nomor. 41/B/2013/PT.TUN.JKT, yang telah bertekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang amarnya diantaranya menyatakan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebagian;
2. Menyatakan BATAL Keputusan Tergugat / Terbanding berupa SHGB Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor. 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m<sup>2</sup>;
3. Mewajibkan Tergugat / Terbanding (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) untuk melanjutkan proses permohonan Penggugat yang telah diajukan pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor. Urut berkas :2292/2012, yaitu dengan cara mencatatkan peralihan hak dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor:3546/Kamal, dari nama Leliana Widjaya menjadi nama Penggugat / Pembanding (Tony Ang);
4. dst....

- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan demikian sangat beralasan bahwa dalil/alasan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan a quo sudah sepatutnya DITOLAK oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

#### 4. Eksepsi *Persona Standi in Yudicio*:

- a. Bahwa adanya kesalahan formil Gugatan Penggugat yang lainnya adalah Penggugat tidak MENUJUKAN Gugatan kepada Turut Tergugat IV dengan cara yang jelas, tegas, benar, dan tepat.

Hal.65 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

Seharusnya gugatan ditujukan kepada Turut Tergugat IV secara utuh berjenjang dan terstruktur yang menunjukkan Turut Tergugat IV sebagai suatu subjek hukum kelembagaan berbentuk badan hukum publik yang mempunyai kewenangan dan tanggung jawab yang berjenjang yaitu: Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan R.l.c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Jakarta II;

- b. Bahwa Turut Tergugat IV adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang merupakan organisasi yang tidak berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum public yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada gugatan, maka harus dikaitkan juga dengan unit-unit atasannya secara berjenjang dan terstruktur;
- c. Bahwa dengan demikian Turut Tergugat IV tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Adanya cacat formil yang terdapat pada Gugatan Penggugat tersebut ternyata juga dikuatkan dengan Yurisprudensi dari Mahkamah Agung yang menyebutkan:

*Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia  
No. 1424 K /Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang  
Gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;*

- d. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan a quo beralasan kuat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## DALAMPOKOKPERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

Hal.66 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

2. Bahwa berdasarkan dalil gugatannya, Penggugat menyebutkan mempunyai tanah yang tumpang tindih (*overlapping*) antara Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel. Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati berdasarkan Surat Ukur tertanggal 5 November 2003 No:07858/Kamal/2003 Milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal seluas 3.528 M2, tertanggal 29 Maret 2000 atas nama Leliana Widjaya (Tergugat) berdasarkan Surat ukur tertanggal 9 Februari 2000 No:07243/Kamal/2000 yang saat ini menjadi milik Turut Tergugat I;
3. Bahwa terkait permasalahan ini, telah ada putusan pada Tingkat Kasasi Peradilan Tata Usaha dalam perkara antara Widajati melawan 1.Toni Ang dan 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan Putusan Perkara Nomor. 264K/TUN/2014jo.41/B/2013/PT.TUN.JKTjo.111/G/2012/PTUN.J KT. yang pokok permasalahannya sama yaitu adanya *overlapping* (tumpang tindih) sertifikat atas obyek perkara a quo sehingga Penggugat meminta putusan terkait legalitas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kel.Kamal milik Penggugat;
4. Bahwa putusan pada **TINGKAT KASASI** Peradilan Tata Usaha Negara terkait permasalahan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas gugatan TUN dimaksud dengan pertimbangan hukum Mahkamah Agung sebagai berikut:

*"Bahwa Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta SUDAH BENAR dan TIDAK SALAH menerapkan hukum, dengan pertimbangan:*

- c. SHM Nomor.3546/Kel.Kamal tanggal 29 Maret 2000 atas nama Leliana Widjaya diterbitkan lebih dahulu dari pada SHGB Nomor7739/Kel.Kamal tanggal 5 November 2008 atas nama Tergugat II Intervensi (Widajati);
- d. Penggugat mendapatkan SHM Nomor.3546/Kel.Kamal melalui Pelelangan Umum, sehingga dipandang

Hal.67 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

*sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum"*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, ternyata putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan / atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: WIDAJATI tersebut harus DITOLAK."*

5. Bahwa Putusan Kasasi Nomor. 264 K/TUN/2014 tersebut sekaligus MENGUATKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TUN Nomor. 41/B/2013/PT.TUN.JKT, yang telah bertekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang amarya diantaranya menyatakan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding sebagian;
2. Menyatakan BATAL Keputusan Tergugat / Terbanding berupa SHGB Nomor: 7738 /Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor. 07858 / Kamal / 2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2;
3. Mewajibkan Tergugat / Terbanding (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) untuk melanjutkan proses permohonan Penggugat (TonyAng) yang telah diajukan pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor. Urut berkas: 2292/2012, yaitu dengan cara mencatatkan peralihan hak dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 3546 / Kamal, dari nama Leliana Widjaya menjadi nama Penggugat / Pembanding (Tony Ang);
4. .dst...

6. Bahwa Sertifikat Hak Milik 3546/Kel. Kamal yang dimiliki oleh Leliana Widjaya merupakan hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh atas bidang tanah tersebut, terlebih lagi bahwa kenyataannya Sertifikat Hak Milik 3546/Kel.Kamal atas nama Leliana Widjaya terbit lebih dahulu disbanding SHGB Nomor:7738/Kamal atas nama Widajati. Hal ini sesuai dengan

Hal.68 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)





ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa:

*"Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah."*

Putusan Kasasi Nomor. 264 K/TUN/2014 telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi TUN Nomor.41/B/2013/PT.TUN.JKT yang membatalkan SHGB Nomor: 7738/Kamal. Dengan demikian, dengan dibatalkannya SHGB No.7738/Kamal, maka Sertifikat Hak Milik 3546/Kel. Kamal seluas 3.528 m2 yang dimiliki oleh Leliana Widjaya merupakan hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang diakui oleh Negara atas bidang tanah yang terletak di Jalan Kp. Prepedan, RT/RW. 001/009, Kel. Kamal, Kec. Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat dalam perkara a quo;

7. Bahwa dalam pertimbangannya hukumnya pada halaman 16-17 Putusan Pengadilan Tinggi TUN Nomor.41/B/2013/PT.TUN.JKT (yang dikuatkan oleh Putusan Kasasi Nomor.264 K/TUN/2014), Hakim Pengadilan Tinggi TUN berpendapat bahwa:

*"Oleh karena didapati fakta bahwa atas tanah yang sama dengan tanah obyek SHGB No. 7739/Kel.Kama/tertanggal 5 November 2008 telah diterbitkan terlebih dahulu SHM No.3546/Kel.Kamal pada tanggal 29 Maret 2000, maka pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat yang dilakukan kemudian atas tanah yang sama tersebut harus dinyatakan telah bertentangan dengan peraturan perundangan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena terbukti bahwa penerbitan HGB Nomor. 7739 / Kel. Kamal tertanggal 5 November 2008 dilakukan setelah penerbitan SHM Nomor.3546/Kel.Kamal, maka sertipikat yang diterbitkan terakhir ini (SHGB Nomor 7739/Kel. Kamal tertanggal 5 November 2008) telah **BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGANYANG BERLAKU SEHINGGA HARUSLAH DINYATAKAN BATAL.**"*

Hal.69 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pelaksanaan eksekusi atas SHM Nomor. 3546/Kel.Kamal atas nama Leliana Widjaya dilaksanakan guna menindaklanjuti Penetapan *Aanmaning/teguran* kepada Tereksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 61 / 2009 Eks. Jo. No. 336 / 2008 tanggal 3 Desember 2009, Penetapan Sita dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 61 / 2009 Eks. Jo. No. 336 /2008 tanggal 17 Pebruari 2010 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 61 / 2009 Eks. Jo. No. 336 / 2008 tanggal 15 Maret 2010, dan Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 61 /2009 Eks. Jo. No. 336 / 2008 tanggal 21 April 2010 yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ,dalam perkara antara CITI BANK, N.A. sebagai Pemohon Eksekusi melawan 1). PT YULITA BUSINDO sebagai Termohon Eksekusi I dan 2). Saudari LELIANA WIDJAYA (LELIANA WIDJAJA) sebagai Termohon Eksekusi II;
9. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat u.b. Panitera telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Pengadilan dengan suratnya nomor.W10-U2/7682/HK.02/X/2011, tanggal 18 Oktober 2011;
- 10.Bahwa mengingat permohonan lelang yang diajukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memenuhi syarat lelang, maka permohonan lelang tersebut diproses sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa:
  - a."*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yangd iajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang.*"
- 11.Bahwa atas permohonan lelang dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat dimaksud, KPKNL Jakarta III telah menetapkan hari pelaksanaan lelang pada hari Kamis tanggal 15 Desember 2011 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sesuai dengan Surat Kepala KPKNL Jakarta III

Hal.70 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

Nomor S-1603/WKN.7/KNL.03/2011 tanggal 07 November 2011 hal  
Penetapan Hari/Tanggal Lelang;

12. Bahwa obyek a quo sebelum dimohonkan lelang eksekusi, telah terlebih dahulu disita eksekusi fisiknya oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 17 Februari 2010 No.61/2009 Eks. Jo. No.336/2008 yang dituangkan dalam Berita Acara Sita Eksekusi No.61/2009 Eks. Jo. No.336/2008 tanggal 15 Maret 2010. Dalam pelaksanaan sita eksekusi tersebut SAMA SEKALI TIDAK ADA catatan bahwa bidang tanah tersebut secara fisik dikuasai oleh pihak lain maupun adanya keberatan dari pihak ketiga terkait dengan pelaksanaan sita eksekusi atas obyek sengketa, khususnya pihak Widajati (Penggugat) sebagai pemegang SHGB No.7738/Kamal yang mendalilkan menguasai obyek perkara a quo secara terus menerus hingga saat ini sebagaimana dalil gugatannya pada angka 16 halaman 10;
13. Hal ini dikuatkan pula dengan data sebagaimana yang tercantum dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor.50/SKPT-300-31.73.7/2011 tanggal 17-02-2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang mencatat bahwa tanah SHM No.3546/Kama atas nama Lelliana Widjaya seluas 3.528 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kp. Prepedan, RT/RW 001/009, Kel. Kamal, Kec. Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, diatas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.8505/2008 tercatat atas nama Citi bank N.A berkedudukan dan berkantor di New York, Kantor Cabang di Indonesia-Jakarta, serta di atas Pengadilan negeri Jakarta Barat No. 61/2009 Eks. Jo. No. 336/2008 tanggal 17 Februari 2010 jo. Berita Acara Sita Eksekusi No.61/2009 Eks. Jo. No.336/2008 tanggal 15 Maret 2010;
14. Bahwa guna memenuhi asas publisitas dan transparansi atas pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan dimaksud, pelaksanaan lelang eksekusi telah pula diumumkan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 16 Nopember 2011 sebagai Pengumuman

Hal.71 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 01 Desember 2011 sebagai Pengumuman lelang Kedua;

15. Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut, terbuka kesempatan bagi para pihak yang berkepentingan atas pelaksanaan lelang dimaksud untuk mengetahui ataupun mengajukan keberatan apabila merasa dirugikan atas pelaksanaan lelang tersebut. Namun, sampai dengan jadwal pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan keberatan atas pelaksanaan lelang Eksekusi Pengadilan perkara No.61/2009 Eks. Jo. No. 336/2008 dimaksud;

16. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta telah pula diperoleh penawaran tertinggi dan terakhir dari Jessica Indrawati Tjhe kuasa dari Tony Ang (Turut Tergugat I) yang telah mencapai atau melampaui Harga Limit yang ditentukan oleh pihak Penjual (Pengadilan Negeri Jakarta Barat) sehingga penawar tertinggi terakhir tersebut ditetapkan sebagai Pembeli yang sah dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut;

17. Bahwa Sdr. Tony Ang (Turut Tergugat I) merupakan pembeli yang beritikad baik dan telah memenuhi kewajibannya sebagai Pembeli Lelang yang sah sesuai dengan ketentuan, maka sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung Halaman 100 angka 23, disebutkan:

*"Pembeli lelang yang beritikad baik tersebut haruslah dilindungi"*

18. Bahwa setelah semua dokumen persyaratan lelang dan prosedur administrasi lelang terpenuhi, maka kemudian lelang dilaksanakan dengan dipimpin oleh Pejabat Lelang. Adapun hasil dari pelaksanaan lelang baik lelang tersebut laku ataupun tidak laku, maka dari setiap pelaksanaan lelang wajib untuk dibuatkan "Risalah Lelang", hal ini sesuai dengan yang diatur dalam:

↳ Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad dengan Staatsblad 1941:3 pasal 35 yang berbunyi: *"Dari tiap- tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari*

Hal.72 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)



*pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri;*

- Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu dalam Pasal 77 (1) yang menyebutkan: "*Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.*"

19. Didalam perkara a quo, sebagai hasil dari dilaksanakannya pelelangan, maka telah pula diterbitkan Risalah Lelang oleh Turut Tergugat IV yaitu Risalah Lelang Nomor: 223/2011 tanggal 15 Desember 2011 yang di dalamnya tercantum bahwa Turut Tergugat I ditetapkan sebagai pemenang lelangnya;

20. Bahwa Risalah Lelang yang telah dibuat merupakan produk hukum dari perbuatan hukum pelaksanaan lelang, dimana Risalah Lelang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna hal ini sesuai dengan yang diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.00/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada pasal 1 angka 28 yang menyebutkan:

*"Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna."*

21. Bahwa terhadap pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku maka lelang tidak dapat dibatalkan, hal ini sesuai dengan yang dimaksud dan diatur pada Ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang menyebutkan:

*"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".*

22. Bahwa Turut Tergugat IV menolak petitum angka 4 dalam pokok perkara yang menyatakan Turut Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Turut Tergugat IV bukanlah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dali Idan petitum Penggugat patut untuk DITOLAK;

Hal.73 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka: berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan bahwa Turut Tergugat IV adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara: Primair:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya;
3. Menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat IV atas permohonan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Risalah Lelang Nomor 223/2011 tanggal 15 Desember 2011 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan bahwa Turut Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terkait perkara a quo;
5. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 668 / Pdt.G / 2014 / PN.JKT.BRT, tanggal 03 Februari 2016, yang amarnya sebagai berikut:

## M E N G A D I L I

### A. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV seluruhnya;

Hal.74 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)



Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah seluas 3.910 M2 (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kampung Prepeden Rt.001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt.001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang dihitung sebesar: Rp. 5.516.000,- (lima juta lima ratus enam belas ribu rupiah);
- Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 21/SRT.PDT.BDG/2016/PN.JKT.BRT jo. Nomor: 668/Pdt.G / 2014 / PN.JKT.BRT, tanggal 11 Februari 2016, dan Nomor: 22/ SRT.PDT.BDG/2016/PN.JKT.BRT jo. Nomor: 668/Pdt.G/2014/ PN.JKT.BRT, tanggal 17 Februari 2016 yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, tanggal 03 Februari 2016 dan dengan resmi permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 April 2016, Turut Terbanding I semula Tergugat Tanggal 14 April 2016, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV tanggal 18 April 2016 Pembanding II semula Turut Tergugat III tanggal tanggal 20 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat III telah mengajukan memori banding tanggal 15 Maret 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jaklarta Barat tanggal 15 Maret 2016 dan memori banding tanggal 6 April 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jaklarta Barat tanggal 6 April 2016 dan salinan sah dari memori banding dari Pembanding I semula

Hal.75 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I dan memori banding dari Pembanding II semula Turut Tergugat III telah diserahkan dengan seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 April 2016, Turut Terbanding I semula Tergugat Tanggal 14 April 2016, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV tanggal 18 April 2016 Pembanding II semula Turut Tergugat III tanggal tanggal 20 Mei 2016;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding tersebut Pembanding II semula Turut Tergugat III pada tanggal 21 April 2016, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV pada tanggal 28 April 2016, telah mengajukan kontra memori banding dan salinan resmi kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Mei 2016, dan Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Mei 2016, telah mengajukan Kontra Memori Banding dan salinan resmi kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Mei 2016 dan Pembanding II semula Turut Tergugat III Tanggal 27 Juli 2016;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding tersebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV pada tanggal 28 April 2016, telah mengajukan kontra memori banding dan salinan resmi kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding II semula Turut Tergugat III pada tanggal Tanggal 27 Juli 2016 dan Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Mei 2016, telah mengajukan Kontra Memori Banding dan salinan resmi kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Mei 2016;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberi kesempatan kepada Pembanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Mei 2016, kepada Pembanding II semula Turut Tergugat III pada tanggal 18 April 2016, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 April 2016, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat tanggal 14 April 2016, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 14 April 2016, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV 18 April 2016, untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

Hal.76 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, diucapkan pada tanggal 03 Februari 2016 dan Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat III telah menyatakan banding pada tanggal 11 Februari 2016 dan tanggal 17 Februari 2016 dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan sesuai dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut Undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut diatas Pembanding I semula Turut Tergugat I dalam memori bandingnya pada tanggal 15 Maret 2016, menyatakan keberatan atas putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan mengemukakan yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

- I. **DALAM EKSEPSI**  
**JUDEK FACTI TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU DALAM PERTIMBANGANNYA YANG MENOLAK EKSEPSI PEMBANDING (TURUT TERGUGAT-I);**
- II. **DALAM POKOK PERKARA**  
**JUDEK FACTI TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU DALAM PERTIMBANGANNYA YANG MENYATAKAN LUAS TANAH MILIK PEMBANDING ( TURUT TERGUGAT - I) SEBAGAIMANA SERTIIKAT HAK MILIK NO. 3546/KAMAL TANGGAL 29 MARET 2000 SELUAS 3.528 M2 TIDAK SESUAI DENGAN LUAS TANAH SENGKETA YANG DIPERMASALAHNAKN OLEH PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN PEMBANDING (TURUT TERGUGAT-I), SEHINGGA PENGGUGATLAH YANG DAPAT MEMBUKTIKAN DALIL-DALIL GUGATANNYA.**

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

Hal.77 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING (DAHULU TURUT TERGUGAT-I): TONY ANG;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, tanggal tanggal 3 Februari 2016;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT-I: TONY ANG;
- Menolak gugatan Penggugat WIDAYATI; atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut diatas Kuasa Hukum Turut Terbanding III semula Tutut Tergugat IV telah mengajukan Kontra Memori bandingnya pada tanggal 28 April 2016, yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

- “ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah “
- “ Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh mrnolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang”
- Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi”
- Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”

Hal.78 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Tutut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding III dahulu Tutut Tergugat IV;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, tanggal tanggal 3 Februari 2016;
3. Menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan Turut Terbanding III dahulu Tutut Tergugat IV atas permohonan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan **Risalah Lelang Nomor 223/2011** tanggal 15 Desember 2011 **adalah sah dan tidak dapat dibatalkan**;
4. Menyatakan bahwa Turut Terbanding III dahulu Tutut Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terkait perkara a quo;
5. Menyatakan menghukum Terbanding I dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul termasuk yang akan timbul di kemudian hari pada semua tingkatan pengadilan;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( exaequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut diatas Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori bandingnya pada tanggal 19 Mei 2016, yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

**A. Terhadap alasan Judex Facti Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangannya yang menolak Eksepsi PEMBANDING semula TURUT TERBANDING I ;**

## **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT I sebagaimana dikutip dalam Memori Bandingnya halaman 7 sampai dengan halaman 19, yang menyatakan Judex Facti Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangannya yang menyatakan luas tanah milik PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT I sebagaimana sertifikat hak Milik

Hal.79 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

No.3546/Kamal tanggal 29 Maret 2000 seluas 3.528 M2 Tidak sesuai dengan Luas Tanah yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT dan PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT I, sehingga PENGUGAT lah yang dapat membuktikan dalil-dalil Gugatannya;

Bahwa berdasarkan Bukti foto-foto dokumentasi lokasi tanah aquo (vide bukti P-20) dan berdasarkan Pemeriksaan Setempat, terlihat jelas bahwa pada obyek sengketa terdapat PLANG yang bertuliskan TANAH INI MILIK WIDAJATI;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Pengugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima Kontra Memori Banding TERBANDING semula PENGUGAT seluruhnya;
- Menyatakan menolak untuk seluruhnya Permohonan Banding dari PEMBANDING ( TONY ANG) semula TURUT TERGUGAT I dan PEMBANDING (Citibank N.A.Indonesia) semula TURUT TERGUGAT III;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, tanggal tanggal 3 Februari 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Membebaskan biaya perkara kepada PEMBANDING ( TONY ANG) semula TURUT TERGUGAT I dan PEMBANDING (Citibank N.A.Indonesia) semula TURUT TERGUGAT III;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain,mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, Memori banding Kuasa Hukum Pembanding II semula Tutut Tergugat III telah mengajukan Memori bandingnya pada tanggal 6 April 2016, yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Terbanding I/semula Pembanding kurang pihak;
2. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut;
3. Eksepsi tentang gugatan Terhadap Pembanding/semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Turut

Hal.80 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

### 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

Terbanding II/semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat IV adalah Tidak Jelas (Obscuur Libels);

4. Eksepsi tentang gugatan Terbanding I/semula Penggugat Terlambat;
5. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak memberikan perlindungan Hukum kepada Pembanding/semula Turut Tergugat III selaku Penerima Jaminan (Agunan) Hak Tanggungan Yang beritikad baik;
6. Amar Putusan Majelis Hakim Bertentangan Dengan Pertimbangan Hukumnya"

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Turut Tergugat III;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, tanggal tanggal 3 Februari 2016;

### 3. MENGADILI SENDIRI

#### A. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Pembanding/semula Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan Terbanding I/semula Penggugat a quo;
3. Menolak Gugatan Terbanding I/semula Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Terbanding I/semula Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

#### B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Terbanding I/semula Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Terbanding I/semula Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Hal.81 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.

#### 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)



2. Menghukum Terbanding I/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut diatas Kuasa Hukum Turut Terbanding III semula Tutut Tergugat IV telah mengajukan Kontra Memori bandingnya pada tanggal 28 April 2016, yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

**Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pemanding sebagaimana tercantum dalam surat Memori Banding-nya pada intinya adalah Pemanding/Turut Tergugat III merasa keberatan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, tanggal tanggal 03 Februari 2016 yang menyatakan "Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian". Alasan keberatan yang diajukan oleh Pemanding/Turut Tergugat III dimaksud adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan pertimbangan yang tidak cukup atas semua pembuktian yang telah diajukan oleh para pihak sehingga kemudian menghasilkan putusan yang keliru;**

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemanding semula Turut Tergugat III;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, tanggal tanggal 03 Februari 2016;
3. Menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan Turut Terbanding III dahulu Tutut Tergugat IV atas permohonan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan **Risalah Lelang Nomor 223/2011** tanggal 15 Desember 2011 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan bahwa Turut Terbanding III dahulu Tutut Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terkait perkara a quo;
5. Menyatakan membebaskan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV dari segala biaya perkara yang timbul;
6. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Hal.82 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut diatas Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori bandingnya pada tanggal 19 Mei 2016, yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

**Bahwa Gugatan terdahulu yang diajukan oleh TERBANDING semula PENGGUGAT kepada Judex Factie adalah Sengketa Kepemilikan dan perbedaan Luas Tanah terhadap Obyek Perkara, yakni Tanah yang terletak di Kampung Prepeden RTR.001.Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) seluas 3910 M2 bukan mengenai Kekeliruan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;**

Bahwa pada waktu Judex Factie melakukan Pemeriksaan Setempat, **PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT III TIDAK MENGHADIRKAN SAKSI** yang mendukung, memperkuat dan membuktikah dalil-dalil pada jawabannya terhadap Gugatan. Sehingga pertimbangan Judex Factie yang menyatakan bahwa TERBANDING semula PENGGUGAT yang dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

### MENGADILI

- Menerima Kontra Memori Banding TERBANDING semula PENGGUGAT seluruhnya;
- Menyatakan menolak untuk seluruhnya Permohonan Banding dari PEMBANDING ( TONY ANG) semula TURUT TERGUGAT I dan PEMBANDING (Citibank N.A.Indonesia) semula TURUT TERGUGAT III;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, tanggal tanggal 3 Februari 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

Hal.83 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan biaya perkara kepada PEMBANDING ( TONY ANG) semula TURUT TERGUGAT I dan PEMBANDING (Citibank N.A.Indonesia) semula TURUT TERGUGAT III;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain,mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca, meneliti, mempelajari dan mencermati berkas Perkara yang terdiri dari Berita Acara, surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 03 Februari 2016 Nomor: 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT dan telah memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding serta Kontra memori banding dari Para Terbanding Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari dengan cermat memori banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat I dan memori banding dari Pembanding II semula Turut Tergugat III ternyata tidak cukup alasan untuk dapat membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama karena tidak terdapat hal-hal yang baru dan fakta hukum yang sudah dipertimbangkan dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar sesuai keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 668 / Pdt.G / 2014 / PN.JKT.BRT, tanggal 03 Februari 2016, dapat dipertahankan di tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Hal.84 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat III berada di pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 tahun 1947, tentang Peradilan Ulangan dan Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 03 Februari 2016 Nomor: 668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BRT, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp.150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **KAMIS**, tanggal **02 MARET 2017** oleh kami: **JOHANES SUHADI, S.H.,MH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua, **H. AMIR MADDI, S.H.,MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,MH**, para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 782/PDT/2016/PT.DKI, tanggal 5 JANUARI 2017 ditunjuk selaku Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari: **KAMIS**, tanggal **09 MARET 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan **PUDJI ASTUTI, S.H.,MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi

Hal.85 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi  
Jakarta Nomor: 782/PDT/2016/PT.DKI, tanggal 5 JANUARI 2017, tanpa  
dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA

H. AMIR MADDI, S.H.,MH.

JOHANES SUHADI, S.H.,MH.

I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,MH.

PANITERA PENGGANTI,

PUDJI ASTUTI, S.H.,MH.

## Rincian biaya perkara :

Meterai .....	Rp.	6.000,00
Redaksi.....	Rp.	5.000,00
Pemberkasan.....	Rp.	139.000,00+
Jumlah.....	Rp.	150.000,00

Hal.86 dari 86 Hal. Putusan No.782/PDT/2016/PT.DKI.