



P U T U S A N

Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN.Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MARULLAH Bin RIDWAN, selaku Ahli Waris dari almarhum Ridwan bin Kacel, beralamat di Desa Gundul Rt.05, Rw.07, Kelurahan Gandul, Kecamatan Limo-Kota Depok, selanjutnya memberi kuasa kepada Rahman Arip, SH. dan Hj.Siti Aminah, SH., MH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "R.ARIP & Rekan", berkantor di Depok, Ruko Citra Mas Blok A1 Lt.3, Jalan Alternatif Cibubur-Cilengi Km.1, Cimanggis, Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juni 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 19 Juni 2014 di bawah Nomor 207/SK/Pdt/2014/PN.Dpk. Selanjutnya disebut sebagai PELAWAN;

Lawan:

1. **PT. MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk**, yang beralamat di The Bellagio Residence Jalan Kawasan Mega Kuningan Barat Kav.E.4 No.3, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta 12960, Jakarta Selatan, selanjutnya memberi kuasa kepada AG. Agus Setyo Purwoko, SH., Lucas Sukarnadi, SH. dan Sangap Jonathanis Tamba, SH, para Advokat pada kantor hukum **Purwoko & Associates, lawyers** berkantor di Komplek Rukan Permata Senayan Blok E No. 37, Jl. Tentara Pelajar Raya, Jakarta 12210. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Juli 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 07 Agustus 2014 di bawah Nomor 253/SK/Pdt/2014/PN.Dpk. Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN/PEMOHON EKSEKUSI;

Halaman 1 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 56/Pdt.G/2014/PN.Dpk.



2. **MURSALIH Bin H. NAUMAR**, yang beralamat di Jalan H. Jaearan No. 38, Rt. 003/Rw. 01, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo Kota Depok. Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERLAWAN I/TERMOHON EKSEKUSI I;
3. **ISMAIL MARZUQI**, yang beralamat di Jalan H. Saleh/Jalan Makam Rt. 002/Rw. 06, Kampung Sasak, Kelurahan Limo Kota Depok. Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERLAWAN II/TERMOHON EKSEKUSI II;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan keterangan para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tertanggal 19 Juni 2014, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 19 Juni 2014, dibawah Register Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN.Dpk, telah mengajukan perlawanan terhadap Terlawan dan para Turut Terlawan dengan dalil-dalil perlawanan sebagaimana terurai sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah salah satu ahli waris dari alm. H. Ridwan bin Kocel berdasarkan Surat Pernyataan Waris ,tertanggal 14 November 2007, yang telah mendapatkan surat kuasa dari para ahli waris alm H. Ridwan bin Kocel lainnya untuk mewakili seluruh ahli waris dari alm. H. Ridwan Kocel dalam mengajukan permohonan perlawanan tersebut diatas.
2. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Kampung Sasak, Desa Limo, Kec. Limo-Kota Depok, yang berasal dari peninggalan alm. H. Ridwan bin Kocel, berdasarkan Girik No. C. 341, Persil 353 D.II, seluas ± 5.400 M2 , dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Tanah Makam (Kober);
 - Sebelah Utara : Kali Grogol;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Guntur Soekarno Putra;
 - Sebelah Selatan : Jalan Makam (Kober).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tanah Pelawan tersebut diatas sebagian telah dialihkan kepemilikannya kepada INDAH KURNIASIH, seluas 300 M², dengan bukti Akta Jual Beli, dan atas sebagian tanah yang dilalihkan kepada Turut Terlawan II telah terbit Sertifikat Hak Milik No.04854/Limo, seluas 450 M² atas nama ISMAIL MARZUQI/Turut Terlawan II, Surat Ukur No.:00249/Limo/2013 Tanggal 30-09-2013 ;
4. Bahwa, sehingga sekarang sisa tanah Pelawan masih seluas ± 4650 M² asal Girik No. C. 341, Persil 353 D.II, dengan batas-batas sekarang menjadi, sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Tanah Makam (Kober);
 - Sebelah Utara : Kali Grogol;
 - Sebelah Timur : Tanah Pecahannya / Ismail Marzuqi
 - Sebelah Selatan : Jalan Makam (Kober).
5. Bahwa atas tanah milik Pelawan yang sebagian telah dialihkan kepada Turut Terlawan II tersebut diatas, telah diklaim oleh Terlawan dengan alasan Terlawan telah melakukan pembebasan terhadap tanah milik Pelawan dan telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 527/Limo atas nama Terlawan;
6. Bahwa selanjutnya Terlawan mengajukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Depok, tanggal 24 September 2007 dengan Nomer Perkara 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang ditujukan kepada Turut Terlawan 1 dan Turut Terlawan II tanpa mengikutsertakan Pelawan selaku pemilik tanah asal, dan terhadap perkara tersebut telah diputus pada tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung R.I., tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. No. 257/Pdt/2008/PT.bdg. jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Bahwa terhadap Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut diatas, Terlawan telah mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Depok atas putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. No. 257/Pdt/2008/PT.bdg. jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk, hingga terbit **PENETAPAN PENGADILAN NEGERI DEPOK No. 06/Pen.Pdt/aan.Eks/2014/PN.Dpk. jo. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk jo. No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg.Jo. No. 1209 K/2009., tanggal 22 April 2014;**
8. Bahwa terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Depok No. **06/Pen.Pdt/aan.Eks/2014/PN.Dpk. jo. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk jo. No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg.Jo. No. 1209 K/2009., tanggal 22 April 2014**

Halaman 3 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.PIW/2014/PN Dpk

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)



Pelawan sangat berkeberatan, karena penetapan tersebut sangat merugikan Pelawan, yaitu Pelawan akan kehilangan sebagian hak tanah milik alm. H. Ridwan bin Kocel, seluas \pm 4650 M² dan **Pelawan akan mendapat tuntutan khususnya dari Turut Terlawan II maupun dari INDAH KURNIASIH;**

9. Adapun keberatan Pelawan Terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Depok, berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

9.1. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, bahwa Pelawan belum pernah mengalihkan hak kepemilikan tanahnya kepada TERLAWAN, dan fakta hukumnya berdasarkan Surat Keterangan dari Pemerintah Kota Depok, Kecamatan Limo, Kelurahan Limo No. 594/30-Pem, tanggal 18 Februari 2008, pada butir 1 disebutkan bahwa Berdasarkan Akte Notaris H. Sipahutar, SH No. 3 tanggal 3 Februari 1984 tentang salinan pelimpahan/pelepasan hak atas tanah, bahwa tanah milik Ridwan Kocil C. 341 P/. 353 seluas 6.475 m² tidak terdaftar dalam Akte tersebut;

Bahwa keterangan dari Lurah Limo yang mengacu pada Akte Notaris H. Sipahutar, SH No. 3 tanggal 3 Februari 1984 tentang salinan pelimpahan/pelepasan hak atas tanah, bahwa tanah milik Ridwan Kocil C. 341 P/. 353 seluas 6.475 m² tidak terdaftar dalam akte, diperkuat pula dengan adanya surat pernyataan dari Kamaluddin salah satu karyawan dari PT. Urecon Utama tanggal 20 Juni 2002, yang menerangkan bahwa C. 341 P. 353 luas 6.475 m² an. Ridwan tidak termasuk ke PT. Urecon;

9.2. Bahwa dalam perlawanan a quo terdahulu yang dimohonkan penetapan eksekusi tersebut diatas, Terlawan sama sekali tidak menyebutkan dengan jelas berapa luas tanah milik dari Turut Terlawan II dan Turut Terlawan I yang akan dimohonkan eksekusi, karena luasan tanah yang akan dieksekusi tidak dapat dijadikan satu kesatuan, mengingat masing-masing tanah yang akan dieksekusi berasal dari girik yang berbeda dan pemilik yang berbeda pula dan Pelawan belum mengalihkan seluruh tanahnya selain kepada Turut Terlawan II dan Indah Kurniasih, sehingga luasan tanah yang akan dieksekusi menjadi kabur/tidak jelas;

9.3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lurah Limo, tertanggal 18 Februari 2008 dijelaskan pula pada butir 2, bahwa yang terdaftar



dalam akte tersebut adalah C. 340 atas nama Ridwan/Rinah Kidan seluas 6.475 M2 dan butir 3 menyebutkan bahwa C. 340 atas nama Riman bin Ridan luas 1.435 M2;

Bahwa dari surat keterangan Lurah limo tersebut, bahwa tanah yang dibebaskan oleh oleh PT. Urecon yang alihkan kepada Pelawan adalah Girik C. 340 atas nama Ridwan/Rinan Kidan **bukan Girik C. 341** atas nama Ridwan bin Kocel, hal ini diperkuat juga dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Depok dalam Putusan Perkara No. **102/Pdt.G/2007/PN.Dpk, tanggal 13 Maret 2008, halaman 54**, yaitu “ Nomor urut 60 atas nama Ridwan/Kinah berdasarkan **Girik C. No. 340** seluas 6.475 M2”;

Fakta Hukumnya berdasarkan surat keterangan lurah limo tersebut diatas Girik C. No. 340 hanya seluas 1.435 m2.

Bahwa mengacu pada uraian tersebut diatas, sangat jelas bahwa Girik C. 341 belum pernah dibebaskan oleh PT. Megapolitan maupun PT. Urecon, dan fakta hukumnya atas Girik C. 341 atas nama Ridwan bin Kocel, sebagian kecil tanahnya telah dapat diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.04854/Limo, seluas 450 M² atas nama ISMAIL MARZUQI/Turut Terlawan II, Surat Ukur No.:00249/Limo/2013 Tanggal 30-09-2013, dan Akta Jual Beli resmi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat kepada Indah Kurniasih selaku Pembeli;

10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai pada butir 8 dan butir 9 diatas, dan terbukti Perlawanan yang diajukan Pelawan dengan alasan hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi ;
11. Bahwa karena sangat mendesaknya waktu akan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Depok atas tanah milik Pelawan sebagaimana Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Depok tersebut diatas, maka Pelawan mohon terlebih dahulu kiranya Pengadilan Negeri Depok memberikan putusan provisi untuk menghentikan atau menunda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi pengosongan tanah yang menjadi obyek sengketa sampai pada perkara ini mempunyai kekuatan yang tetap.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Depok agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menyatakan, menghentikan atau menunda eksekusi Perintah Untuk Melaksanakan Pengosongan Tanah milik Pelawan dan Turut Terlawan II, berdasarkan bukti Girik No. C. 341, P. 353 D. II atas nama Ridwan bin Kocil dan Sertifikat Hak Milik No.04854/Limo, seluas 450 M² atas nama ISMAIL MARZUQI/Turut Terlawan II, Surat Ukur No.:00249/Limo/2013 Tanggal 30-09-2013, dan Akta Jual Beli atas nama Indah Kurniasih selaku Pembeli yang terletak di Kampung Sasak, Desa Limo, Kec. Limo-Kota Depok, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan permohonan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang baik dan benar.
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah yang menjadi obyek sengketa, yang berasal dari bukti Girik No. C. 341, P. 353 D. II atas nama Ridwan bin Kocil, luas asal \pm 5.400 M², sekarang sisa seluas \pm 4650 M², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Tanah Makam (Kober);
 - Sebelah Utara : Kali Grogol;
 - Sebelah Timur : Tanah Pecahannya / Ismail Marzuqi
 - Sebelah Selatan : Jalan Makam (Kober).
4. Menyatakan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Depok No. **06/Pen.Pdt/aan.Eks/2014/PN.Dpk jo. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk jo. No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg.Jo. No. 1209 K/2009.**, tanggal 22 April 2014 batal demi hukum atau dapat dibatalkan setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Menghukum Terlawan untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 6 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.PIw/2014/PN Dpk

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)



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Pelawan datang menghadap Kuasanya ke persidangan, Terlawan datang menghadap Kuasanya, sedangkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II datang menghadap sendiri ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk HENDRA YURISTIAWAN, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Agustus 2014 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan Pelawan, dimana atas perlawanan tersebut Kuasa Pelawan menyatakan tetap pada perlawanannya dan tidak ada perubahan apapun atas perlawanan tersebut;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan telah mengajukan eksepsi dan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

1. **Perlawanan Terlawan terhadap Turut Terlawan I adalah salah alamat (error in personam).**

Bahwa dalam Perlawanan ternyata Turut Terlawan I tidak ada hubungan hukum dan keterkaitannya sama sekali dengan Pelawan. Di dalam Perlawanan tidak ada fakta atau keterangan yang mengungkapkan adanya hubungan atau keterkaitan antara Turut Terlawan I dengan Pelawan karenanya Perlawanan terhadap Turut Terlawan I adalah salah alamat (error in personam).

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara aquo untuk menolak atau setidaknya tidak menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. **Perlawanan ternyata kekurangan Pihak. Pelawan seharusnya menjadikan Sdri. INDAH KURNIASIH selaku turut terlawan pula.**

Bahwa dalam Perlawanan, Pelawan menyatakan bahwa Pelawan telah



menjual sebagian tanahnya yang terletak di Kampung Sasak, Desa Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok kepada Sdr. INDAH KURNIASIH seluas 300 M2 dan kepada Sdr. ISMAIL MARZUQI seluas 450 M2.

Selanjutnya Pelawan menyatakan sangat keberatan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok No. 06/Pen.Pdt/Aan.Eks/2014/PN. Dpk. Jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk. Jo. No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg. Jo. No. 1209 K/2009 tanggal 22 April 2014 karena sangat merugikan yaitu Pelawan akan kehilangan sebagian hak atas tanah milik alm. H. Ridwan bin Kocel seluas \pm 4.650 M2 dan Pelawan akan mendapat tuntutan dari Turut Terlawan II maupun dari INDAH KURNIASIH.

Namun dalam Perlawanan, ternyata Pelawan tidak mengikutsertakan Sdr. INDAH KURNIASIH selaku Turut Terlawan sama seperti Sdr. ISMAIL MARZUQI (selaku Turut Terlawan II) padahal keduanya mempunyai kedudukan sama terhadap Pelawan yaitu sama-sama pembeli dan yang berhak untuk mengajukan tuntutan kepada Pelawan.

Oleh karenanya Perlawanan menjadi kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Sdr. INDAH KURNIASIH selaku Turut Terlawan.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara aquo untuk menolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. **Perlawanan adalah salah obyek (error in objecto).**

Bahwa bidang tanah yang akan dieksekusi oleh Terlawan terhadap **Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II** berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok No. 06/Pen.Pdt/Aan.Eks/2014/PN. Dpk. Jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk. Jo. No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg. Jo. No. 1209 K/2009 tanggal 22 April 2014 adalah **tanah seluas + 15.000 M2 merupakan bagian dari tanah HGB seluas 371.684 M2 milik Terlawan** sebagaimana tercantum dalam Sertifikat **HGB No. 527 Desa Limo, Gambar Situasi No. 2135/1989** tanggal 11 Februari 1989, terdaftar atas nama Terlawan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 6 Oktober 1990. -----(**Bukti T-1**); Bahwa sertifikat HGB No. 527 Desa Limo atas nama Terlawan diterbitkan berdasarkan **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT Megapolitan Developments**

Halaman 8 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.PIw/2014/PN Dpk



Corporation yang didalamnya Kepala Badan Pertanahan Nasional memutuskan antara lain:

- (i) Menerima pelepasan tanah bekas milik Adat atas nama AMIT bin ISAN dan kawan-kawan yang nomor Girik, letak dan luasnya sebagai dimaksud dalam **Daftar Lampiran Keputusan** ini dan menyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (ii) Memberikan kepada PT Megapolitan Developmets berkedudukan di Jakarta, Hak Guna Bangunan atas bidang tanah seluas 371.684 M2 sebagaimana diuraikan dalam **Gambar Situasi No. 2135/1989 tertanggal 11 Februari 1989**. ----- (**Bukti T-2**);

Bahwa tanah Hak Guna Bangunan seluas 371.684 M2 tersebut di atas adalah berasal dari:

- tanah seluas **334.974 M2** yang telah dibebaskan oleh PT Urecon Utama dari pemilik asal sebanyak 75 orang berdasarkan **Daftar Nama-Nama Pemilik Tanah Yang Sudah Dibebaskan PT Urecon Utama Jakarta untuk areal Limo Sasak, Desa Limo, Kecamatan Sawangan Kabupaten Bogor** tanggal 21 April 1975, 28 Oktober 1975, 13 Desember 1980, 26 Januari 1981 dan 28 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa Limo, yang diketahui oleh Camat Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (selanjutnya disebut "**Daftar Nama-Nama Pemilik Tanah Yang Sudah Dibebaskan PT Urecon Utama**");
----- (**Bukti T-3, T-4, T-5, T-6 dan T-7**)

dan

- bidang tanah seluas 36.117 M2 yang telah dibebaskan oleh Terlawan sendiri berdasarkan **Surat Pernyataan Pelepasan Hak** yang dibuat di hadapan Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Sawangan No. 594.1/37V/1990 (selanjutnya disebut "**Surat Pernyataan Pelepasan Hak PT Megapolitan**"),
----- (**Bukti T-8**)

yang keduanya tercakup dalam **Gambar Situasi No. 2135/1989 tertanggal 11 Februari 1989** yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah A.P.B yang bertindak untuk dan atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor P.J. Kepala Kantor Pertanahan yang menjadi Gambar Situasi yang dilampirkan pada sertifikat HGB No. 527 Desa Limo atas nama Terlawan ----- (**Bukti T-9**);
Bahwa Gambar Situasi No. 2135/1989 tertanggal 11 Februari 1989



tersebut dibuat berdasarkan **Gambar Situasi No. 2546/1983 tertanggal 14 April 1983** yang berisi pula rincian bidang-bidang tanah:

- seluas \pm 334.974 M2 yang telah dibebaskan oleh PT Urecon berdasarkan **Daftar Nama-Nama Pemilik Tanah Yang Sudah Dibebaskan PT Urecon Utama**; dan
- bidang tanah seluas \pm 36.117 M2 yang telah dibebaskan oleh Terlawan berdasarkan **Surat Pernyataan Pelepasan Hak PT Megapolitan** ----- (**Bukti T-10**);

dan dari Daftar Nama-Nama Pemilik Tanah Yang Sudah Dibebaskan PT Urecon Utama, **tertulis dan terbukti** bahwa tanah seluas \pm 15.000M2 tersebut berasal dari pembebasan 4 (empat) bidang tanah adat yang dimiliki pemilik sebagai berikut:

- a. **HASYIM** seluas 2.837 M2 berdasarkan Girik C No. 569 persil 907;
- b. **RIDWAN/RIMAH** seluas 6.475 M2 berdasarkan Girik C No. 340 persil 364;
- c. **MUKMIN bin KOTJEL** seluas 3.195 M2 berdasarkan Girik C No. 240 persil 212; dan
- d. **MUH ZEN bin SOLEH** seluas 3.020 M2 berdasarkan Girik C No. 250 persil 281.

dan merupakan bagian dari tanah seluas 334.974 M2 yang telah dibebaskan oleh PT Urecon Utama ----- (**Bukti T-11**);
Bahwa batas-batas bidang tanah seluas \pm 15.000 M2 yang akan dieksekusi Terlawan terhadap Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II adalah sebagai berikut:

- sebelah Barat : Tanah Makam
- sebelah Utara : Kali Grogol
- sebelah Timur : Tanah Adat milik Guntur
- sebelah Selatan : Jalan Makam/Tanah milik Terlawan

dalam wilayah RT 02, RW 06, Kampung Sasak, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat.

Bahwa berdasarkan **Akta Pelimpahan/Penglepasan Hak Atas Tanah** No. 3 tanggal 3 Februari 1984 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., notaris di Jakarta tanah, **PT Urecon Utama** selaku pemilik tanah seluas 334.974 M2 telah menyerahkan dan melepaskan segala hak dan kepentingan atas tanah seluas 334.974 M2 tersebut kepada Negara untuk kepentingan **PT Megapolitan Developments Corporation** dan karenanya PT Megapolitan Developments Corporation menjadi pihak yang



berhak menjalankan segala tindakan baik pengurusan maupun kepemilikan atas tanah tersebut di atas. ----- (**Bukti T-12**);

Bahwa bidang-bidang tanah yang tercantum **Daftar Nama-Nama Pemilik Tanah Yang Sudah Dibebaskan PT Urecon Utama** dan **Surat Pernyataan Pelepasan Hak PT Megapolitan** kemudian dijadikan lampiran dari **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT Megapolitan Developments Corporation**, yang menjadi dasar penerbitan sertifikat HGB No. 527 Desa Limo atas nama Terlawan----- (**Bukti T-13**);

Berdasarkan dalil-dalil, fakta-fakta dan bukti-bukti di atas maka terbukti bahwa tanah **seluas ±15.000M2** milik Terlawan tersebut di atas berasal dari pelepasan tanah dari **ke-4 pemilik tanah adat** yaitu HASYIM, RIDWAN/RIMAH, MUKMIN bin KOTJEL, dan MUH ZEN bin SOLEH dan **merupakan bagian dari tanah adat seluas 334.974 M2** yang telah dibebaskan oleh **PT Urecon Utama**, yang kemudian oleh PT Urecon Utama telah diserahkan dan dilepaskan kepada Negara untuk kepentingan **Terlawan** dan selanjutnya oleh Terlawan bersama dengan tanah yang telah dibebaskan oleh Terlawan **seluas 36.117 M2** dimohonkan kepada dan diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional kepada Terlawan: Hak Guna Bangunan atas bidang tanah seluas **371.684 M2** sebagaimana diuraikan dalam **Gambar Situasi No. 2135/1989** tertanggal **11 Februari 1989** sebagaimana tercantum dalam **Sertifikat HGB No. 527 Desa Limo atas nama Terlawan**.

Dalil-dalil, fakta-fakta dan uraian di atas juga telah dikuatkan pula sebagai pertimbangan hukum seperti tercantum dalam halaman 64, 65 dan 66 Putusan 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk tanggal 13 Maret 2008 dan telah menjadi fakta hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van Gewisjde) ----- (**Bukti T-14**);

Karenanya dalil dan klaim Pelawan yang menyatakan bahwa tanah Girik No. 341 Persil 353 atas nama Ridwan bin Kocel adalah bagian dari tanah seluas ± 15.000 M2 milik Terlawan sebagaimana tercantum dalam Perlawanan adalah **tidak benar, tidak mendasar dan salah obyek (error in objecto)**.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara aquo untuk

Halaman 11 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



menolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa namun demikian, seandainya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo tidak sependapat dengan Terlawan, maka kami sampaikan Jawaban sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan tidak terpisahkan dengan hal-hal yang kami kemukakan dalam pokok perkara di bawah ini.
2. Terlawan menolak seluruh dalil-dalil perlawanan Pelawan kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Terlawan.
3. Bahwa bidang tanah seluas ± 15.000 M2 adalah milik Terlawan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah Hak Guna Bangunan seluas 371.684 M2 milik Terlawan sebagaimana tercantum dalam **sertifikat HGB No. 527 Desa Limo, Gambar Situasi No. 2135/1989** tanggal 11 Februari 1989, terdaftar atas nama **Terlawan** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 6 Oktober 1990, yang didukung oleh dalli-dalil, fakta-fakta dan bukti-bukti sebagaimana telah kami kemukakan **pada bagian No. 3 EKSEPSI di atas.**

Berdasarkan dalil-dalil, fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah kami kemukakan pada bagian No. 3 EKSEPSI di atas maka terbukti bahwa tanah **seluas ± 15.000 M2** milik Terlawan tersebut di atas berasal dari pelepasan tanah dari **ke-4 pemilik tanah adat** yaitu HASYIM, RIDWAN/RIMAH, MUKMIN bin KOTJEL, dan MUH ZEN bin SOLEH dan **merupakan bagian dari tanah adat seluas 334.974 M2** yang telah dibebaskan oleh **PT Urecon Utama**, yang kemudian oleh PT Urecon Utama telah diserahkan dan dilepaskan kepada Negara untuk kepentingan **Terlawan** dan selanjutnya **oleh Terlawan** bersama dengan tanah yang telah dibebaskan oleh Terlawan **seluas 36.117 M2** dimohonkan hak kepada dan diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional kepada Terlawan:

Hak Guna Bangunan atas bidang tanah seluas **371.684 M2** sebagaimana diuraikan dalam **Gambar Situasi No. 2135/1989** tertanggal **11 Februari 1989** sebagaimana tercantum dalam **Sertifikat HGB No. 527 Desa Limo atas nama Terlawan** yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 6 Oktober 1990.

Halaman 12 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



DAN BUKAN BERASAL DARI:

tanah Girik No. 341 Persil 353 D II atas nama H.Ridwan bin Kocel seluas \pm 5.400 M2 seperti yang dalilkan dan diklaim oleh Pelawan.

4. **Kepemilikan Tanah oleh Terlawan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Depok**

Dalil-dalil, fakta-fakta dan bukti-bukti kepemilikan tanah oleh Terlawan atas bidang tanah seluas \pm 15.000 M2 sebagaimana kami kemukakan dalam bagian No. 3 EKSDEPSI tersebut di atas, **telah dikuatkan pula Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN Dpk** tanggal 13 Maret 2008 dan telah dijadikan sebagai pertimbangan hukum sebagaimana tercantum dalam halaman 64, 65 dan 66 Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk tanggal 13 Maret 2008 yang telah **mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van Gewisjde) dan telah menjadi fakta hukum.**

5. Bahwa sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sertifikat HGB No. 527 Desa Limo atas nama Terlawan sudah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Selain itu, hukum Agraria Republik Indonesia juga menganut "**asas konstitutif**" artinya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang kuat bagi kepemilikan tanah oleh pemegang hak yang tertera dalam sertifikat tersebut.

Karenanya Terlawan sebagai pemegang sertifikat HGB No. 527 Desa Limo haruslah dilindungi oleh Negara dan kepemilikan hak atas tanah HGB sebagaimana tercantum dalam sertifikat HGB No. 527 Desa Limo oleh Terlawan harus ditegakan.

6. **Pelawan telah melakukan Sumpah Palsu.**

Terlawan menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan Pelawan pada No. 2 Perlawanan yang menyatakan Pelawan adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Kampung Sasak, Desa Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok yang berasal dari peninggalan alm. H. Ridwan bin Kocel berdasarkan Girik No. C 241 Persil 353 D II seluas \pm 5.400 M2 dengan batas-batas:

Halaman 13 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Barat : Tanah Makam (Kober)
- sebelah Utara : Kali Grogol
- sebelah Timur : Tanah milik Guntur Soekarno P
- sebelah Selatan : Jalan Makam (Kober).

K A R E N A :

Pernyataan tersebut di atas **berbeda sama sekali atau bertentangan** dengan kesaksian di bawah sumpah yang diberikan oleh Pelawan di hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk tersebut.

Dalam pemeriksaan perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk tersebut, Pelawan telah memberikan kesaksian di bawah sumpah antara lain bahwa:

- setahu saksi (yaitu Pelawan) H. Mursalih membeli tanah dari orang tua saksi yang bernama Ridwan bin Kotjel;
- tanah milik orang tua saksi yang dijual kepada H. Mursalih suratnya berupa Girik D.341 Persil 353;
- setahu saksi tanah milik orang tua saksi selain dijual kepada H. Mursalih tidak pernah dijual kepada pihak lain
- setahu saksi batas-batasnya:
 - sebelah Barat : Tanah Makam
 - sebelah Utara : Kali Grogol
 - sebelah Timur : Tanah milik Guntur Soekarno P
 - sebelah Selatan : Jalan Makam

sebagaimana tercantum dalam hal 54 dan 55 Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 102/Pdt.G/2007/PN Dpk tanggal 13 Maret 2008.-----

----- (**Bukti T-11**);

Karenanya tidaklah benar bahwa sekarang Pelawan adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Kampung Sasak, Desa Limo, Kota Depok yang berasal dari peninggalan alm. H. Ridwan bin Kocel berdasarkan Girik No. C 241 Persil 353 D II seluas \pm 5.400 M2 karena tanah tersebut telah dijual kepada H. Mursalih (Turut Terlawan I);

Atas pemberian keterangan palsu di bawah sumpah yang dilakukan oleh Pelawan dalam pemeriksaan perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN Dpk tersebut di atas, Terlawan berhak untuk melakukan upaya hukum pidana terhadap Pelawan yang sangat patut diduga telah melakukan tindak pidana dimaksud dalam Pasal 242 KHUP (tentang sumpah palsu dan keterangan palsu) dan pada saat ini **sedang memproses upaya hukum**

Halaman 14 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



pidana terhadap Pelawan kepada aparat berwenang.

7. Bahwa dalil Pelawan yang menyalahkan Terlawan tidak mengikutsertakan Pelawan sebagai pihak dalam perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk antara Terlawan (sebagai Pelawan) melawan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II (sebagai para Terlawan) adalah **TIDAK MENDASAR dan TIDAK BERALASAN** karena Terlawan sebagai Pelawan tidak ada kepentingannya/sangkut pautnya dengan Pelawan berkaitan dengan objek yang dijadikan pokok sengketa dalam perkara tersebut.

Namun demikian, sekalipun Terlawan tidak menjadi pihak dalam perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk jo. No. 257/Pdt/2008/PT Bdg jo. 1209 K/Pdt/2009, NAMUN Pelawan telah mengetahui adanya perkara perselisihan antara Terlawan melawan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Depok dalam jangka waktu pemeriksaan perkara tersebut dan **BAHKAN Terlawan telah menjadi S A K S I** yang diajukan oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II (selaku para Terlawan) dan telah memberikan kesaksian di bawah sumpah.

Oleh karenanya jika Pelawan ingin membela serta mempertahankan kepentingan dan haknya dalam perkara tersebut SEHARUSNYA Pelawan mengajukan permohonan untuk **masuk menjadi pihak (intervensi)** kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut. Namun faktanya, Pelawan tidak melakukan intervensi, hal ini membuktikan bahwa sebenarnya Pelawan tidak mempunyai dasar hukum dan kepentingan untuk menjadi pihak dalam perkara tersebut. Dengan demikian makin jelaslah bahwa hal-hal yang dijadikan dasar hukum dan alasan dalam Perlawanan a quo juga **MENGADA-ADA BELAKA.**

8. **Pernyataan Sdr. Kamaluddin tertanggal 20 Juni 2002 tidak mempunyai kekuatan hukum**

Terlawan menolak dengan tegas dalil 9.1 Perlawanan karena:

Surat Pernyataan tanggal 20 Juni 2002 yang dibuat oleh **KAMALUDDIN**, selaku karyawan yang mengatasnamakan **PT Urecon Utama** yang dijadikan dasar oleh Pelawan sebagai hal yang menguatkan bukti kepemilikan tanah oleh Pelawan, ternyata telah di dinyatakan **TIDAK MEMPUNYAI NILAI PEMBUKTIAN DAN KARENANYA TELAH DIKESAMPINGKAN** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang

Halaman 15 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.PIw/2014/PN Dpk



memeriksa perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN Dpk sebagaimana tercantum dalam hal 76 dan 77 Putusannya, dengan dasar:

- Kamaluddin bukan anggota Direksi yang berwenang mengeluarkan surat pernyataan atas nama PT Urecon Utama;
- Surat Pernyataan tersebut tidak diberi Nomor dan distempel/cap perusahaan PT Urecon Utama,

hal mana sesuai dengan kesaksian di bawah sumpah Ny. Martini selaku sekretaris Direksi PT Urecon Utama yang telah memberikan kesaksian pada pemeriksaan perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN Dpk tersebut.

Maka berdasarkan segala apa yang kami telah uraikan di atas, sudah kiranya Pengadilan Negeri Depok c.q Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutuskan:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Perlawanan yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Turut Terlawan I telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Turut Terlawan I mengakui secara tegas atas kebenaran dalil-dalil Pelawan dalam Perlawanannya;
2. Pelawan memang benar sebagai ahli waris dari alm. H. Ridwan bin Kocel, yang mempunyai sebidang tanah yang terletak di Desa Limo, Rt.02, Rw. 06, luas \pm 5400 M2 yang berasal dari peninggalan alm. Ridwan bin Kocel berdasarkan Girik C. 341 Persil 353 atas nama Ridwan bin Kocel, yang



mana tanah Ridwan bin Kocel tersebut sebelumnya berada dalam penguasaan Turut Terlawan I, akan tetapi sejak tahun 2009 tanah milik Ridwan bin Kocel tersebut telah Turut Terlawan I kembalikan kepemilikannya kepada pemilik yang sebenarnya yaitu ahli waris Ridwan bin Kocel ;

Turut Terlawan I mengembalikan tanah milik Ridwan bin Kocel kepada ahli waris Ridwan bin Kocel karena :

- Turut Terlawan I tidak mau mengalami kerugian yang lebih besar baik materiil maupun immateriil atas pembelian tanah Ridwan bin Kocel, dimana Terlawan I digugat oleh Terlawan, dengan alasan hukum Terlawan telah membebaskan tanah tersebut, padahal Turut Terlawan I tidak pernah menjual tanah milik Ridwan bin Kocel kepada Terlawan maupun pihak lain, demikian halnya juga dengan ahli waris Ridwan bin Kocel tidak pernah menjual tanah milik Ridwan bin Kocel kepada Terlawan maupun kepada pihak lain;
- Untuk melindungi kepentingan pemilik tanah yang sebenarnya yaitu ahli waris dari Ridwan bin Kocel yang saat ini masih menguasai sebagian tanah tersebut diatas, yang faktanya Turut Terlawan I belum membayar lunas tanah milik Ridwan bin Kocel yang dibelinya melalui perantara H. Naman;

3. Yang Mulia Majelis Hakim, Turut Terlawan I akan menguraikan kronologis tanah milik dari alm. Ridwan bin Kocel yang diklaim sebagai bagian tanah dari Terlawan, yang fakta hukumnya tanah Ridwan bin Kocel tidak termasuk bagian dari tanah yang telah dibebaskan oleh PT. Urecon maupun Terlawan , sebagai berikut :

3.1. Pada tahun 1973, Tanah milik Ridwan bin Kocel tersebut pernah dibeli oleh Turut Terlawan I melalui perantara H. Naman yang mengatasnamakan Ridwan Bin Kocel, berdasarkan bukti kwitansi pembayaran atas tanah;

Setelah membeli dari H. Naman, Turut Terlawan I belum pernah mengalihkan kepemilikan tanah milik Ridwan bin Kocel tersebut diatas ke atas nama Turut Terlawan I secara aturan pertanahan, dikarenakan harga tanah tersebut belum dibayar lunas oleh Turut Terlawan I kepada ahli warisnya Ridwan bin Kocel, oleh karena itu Turut Terlawan I memberikan izin juga kepada ahli waris Ridwan bin Kocel untuk menggarap sebagian tanah milik orang tuanya,



sepanjang belum dilakukan pelunasan oleh Turut Terlawan I atas pembelian tanah milik dari ahli waris Ridwan bin Kocel ;

- 3.2. Selama Turut Terlawan I menguasai fisik tanah tersebut tidak pernah ada pihak yang mengklaim bahwa tanah tersebut milik dari Terlawan atau PT. Urecon Utama;

Baru Sekitar tahun 2004, Terlawan mulai mengusik keberadaan Turut Terlawan I dan ahli waris dari Ridwan bin Kocel, yang mengklaim bahwa tanah tersebut milik dari Terlawan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 527 yang terbit tahun 1990;

Bahwa Turut Terlawan I sampai saat ini masih tetap bertahan di lokasi tanah milik Ridwan Bin Kocel, karena faktanya Turut Terlawan I tidak pernah menjual tanah milik Ridwan bin Kocel tersebut kepada Terlawan maupun pihak lain dan tanah milik Ridwan bin Kocel tidak masuk dalam bagian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 527 yang terbit tahun 1990 atas nama Terlawan;

Dan anehnya jika benar Terlawan pernah membebaskan tanah milik Ridwan bin Kocel, mengapa tanah milik Ridwan bin Kocel tidak pernah dikuasai fisiknya oleh Terlawan maupun pihak lain, yang faktanya fisik tanah dikuasai oleh Turut Terlawan I sejak tahun 1973 dan diatas sebagian tanah milik Ridwan bin Kocel saat ini telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Turut Terlawan II;

Dan perlu diketahui juga, bahwa Ridwan bin Kocel meninggal pada tahun 1967, sehingga tidak mungkin Ridwan bin Kocel membebaskan tanah tersebut baik kepada Terlawan maupun kepada PT. Urecon;

- 3.3. Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa dalam perlawanan terdahulu yaitu Perkara Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg. jo. Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk, Turut Terlawan I telah mendalilkan dan membantah kepemilikan Terlawan atas tanah Ridwan bin Kocel, karena :

- Tanah milik Ridwan bin Kocel tidak pernah dibebaskan oleh Terlawan maupun pihak lain, sehingga tanah milik dari Ridwan bin Kocel tidak termasuk bagian dari tanah yang telah dibebaskan oleh Terlawan maupun pihak lain;

Halaman 18 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.PIw/2014/PN Dpk



- Terlawan telah salah objek dalam perlawanan terdahulu, karena tanah Ridwan bin Kocel tidak termasuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 527 yang terbit tahun 1990, yang faktanya di sebagian tanah milik Ridwan bin Kocel telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Turut Terlawan II;
- Bantahan – bantahan dari Turut Terlawan I tersebut diatas tidak pernah dihiraukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara terdahulu, yang jelas-jelas Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara terdahulu tidak pernah mengadakan pemeriksaan setempat atas lokasi tanah yang dimaksud dalam perlawanan terdahulu, yang akan Turut Terlawan I buktikan dihadapan persidangan;
- 3.4. Dalam perlawanan terdahulu, Terlawan pernah berdalil dalam perlawanannya bahwa Tanah yang dikuasai Turut Terlawan I maupun Turut Terlawan II berasal dari tanah seluas ± 15.000 m2, yang berasal dari 4 (empat) orang pemilik, yaitu :
 - a. Hasyim seluas 2.837 M2 berdasarkan Girik C. No. 569 Persil 907, yang faktanya dilapangan Girik tanah milik Hasyim seluas 2.837 M2 adalah dahulu telah menjadi bagian milik dari Guntur Soekarno Putra dan pada tahun 1975 telah terbit bukti kepemilikan atas nama Guntur Soekarno Putra;
 - b. Ridwan/Rimah seluas 6.475 M2 berdasarkan Girik C.340 persil 364, yang faktanya Girik C. 340 letak lokasi tanah tersebut di Blok J, dan masuk dalam HGB No. 12 bukan HGB No. 527 dan Girik C.340 milik Rinan bin Kidan;
 - c. Mukmin bin Kotjel seluas 3.195 M2, berdasarkan Girik C. 240 persil 212, yang faktanya dilapangan girik yang berasal dari Mukmin bin Kotjel, yang sebagian besar fisiknya telah dikuasai oleh EDI NALAPRAYA dan telah berdiri tanah dan bangunan diatas girik tersebut;
 - d. Muh Zen bin Soleh seluas 3.020 berdasarkan Girik C.250 persil 281, faktanya di lapangan telah berdiri Sekolah Permata Bunda, yang semula terletak disebelah Timur Kali, namun saat ini terletak di sebelah Barat kali.
- 4. Mengacu pada alasan-alasan butir 3 tersebut diatas dan Turut Terlawan I akan membuktikan dalil-dalilnya tersebut dihadapan persidangan pada acara pembuktian, maka dapat dibuktikan bahwa telah terjadi kesalahan



objek atas tanah yang akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Depok atas permintaan Terlawan yang didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg. jo. Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk;

Dan untuk adanya kepastian hukum serta perlindungan atas tanah Ridwan bin Kocel, Turut Terlawan I meminta kiranya dapat diadakan pemeriksaan setempat dalam perkara perlawanan ini, karena tanpa pemeriksaan setempat tidak akan dapat dibuktikan kebenaran yang sebenar-benarnya atas tanah Ridwan bin Kocel yang diakui sebagai milik dari Terlawan, jangan sampai Pengadilan Negeri Depok salah objek dalam mengeksekusi tanah hak milik orang lain yaitu tanah milik dari para ahli waris Ridwan bin Kocel, yang hanya didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg. jo. Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk..

Berdasarkan dalil-dalil pada butir 1 s/d butir 4 diatas, Turut Terlawan I mohon kiranya dengan hormat, Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh perlawanan Pelawan;
2. Menerima jawaban Turut Termohon untuk seluruhnya;
3. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara.

Atau Apabila Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Turut Terlawan II telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Turut Terlawan II mengakui secara tegas atas kebenaran dalil-dalil Pelawan dalam Perlawanannya;
2. Pelawan memang benar sebagai ahli waris dari alm. H. Ridwan bin Kocel, yang mempunyai sebidang tanah yang terletak di Desa Limo, Rt.02, Rw. 06, luas \pm 5400 M2 yang berasal dari peninggalan alm. Ridwan bin Kocel berdasarkan Girik C. 341 Persil 353 atas nama Ridwan bin Kocel;
3. Bahwa benar Turut Terlawan II telah membeli sebagian tanah milik alm. Ridwan bin Kocel dari ahli waris Ridwan bin Kocel, yang luasnya \pm 450 M2, berdasarkan Akte Jual Beli No.425/2012, tanggal 09 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Drs. Eri Sumantri, SH.MH selaku PPAT Kecamatan Limo;

Halaman 20 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



4. Bahwa Turut Terlawan II telah menguasai tanah alm. Ridwan bin Kocel seluas ± 450 M2, sejak tahun 2006 dan baru dilakukan transaksi jual beli dihadapan pejabat yang berwenang pada tanggal 09 Juli 2012, berdasarkan Akte Jual Beli No.425/2012, hal ini dikarenakan Turut Terlawan II membeli secara mencicil tanah tersebut dari ahli waris alm. Ridwan bin Kocel dan baru dilunasi pembayarannya oleh Turut Terlawan II pada tahun 2012;
5. Bahwa terhadap tanah yang Turut Terlawan II beli dari ahli waris alm. Ridwan Bin Kocel tersebut diatas, telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomer : 04854 Limo atas nama Turut Terlawan II, tanggal 18 Oktober 2013;

Dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 04854, tanggal 18 Oktober 2013 atas nama Turut Terlawan II , membuktikan :

- a. Adanya suatu kebenaran bahwa tanah yang terletak di Desa Limo, Rt.02, Rw. 06, luas ± 5400 M2, adalah tanah hak milik para ahli waris Ridwan bin Kocel yang berasal dari peninggalan alm. Ridwan bin Kocel berdasarkan Girik C. 341 Persil 353 atas nama Ridwan bin Kocel, bukan milik dari Terlawan, sebagaimana perlawanan terdahulu Terlawan dalam perkara Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg. jo. Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk ;
 - b. Tanah milik Ridwan bin Kocel tidak masuk dalam bagian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 527 Desa Limo yang diakui sebagai milik dari Terlawan, karena faktanya jika tanah Ridwan al. Bin Kocel masuk dalam bagian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 527 Desa Limo, maka tidak mungkin akan terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Turut Terlawan II di bagian tanah milik dari Ridwan bin Kocel;
 - c. Bahwa telah terjadi kesalahan objek atas tanah yang diakui sebagai milik dari Terlawan, yang senyatanya tanah yang diakui sebagai milik Terlawan adalah tanah milik dari Ridwan bin Kocel yang belum dibebaskan oleh Terlawan maupun pihak lain.
6. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, Turut Terlawan II meminta kepada Yth. Majelis Hakim dalam perkara a quo kiranya berkenan untuk dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara sebagaimana Pasal 153 HIR/ Pasal 180 RBg/ Pasal 211- pasal 214 RV - SEMA Nomor 7 Tahun 2001, karena dalam perkara terdahulu

Halaman 21 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



tidak dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg. jo. Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk;

Pemeriksaan setempat terhadap objek perkara ini sangat penting sekali diadakan, untuk :

- Mengetahui dengan jelas (clearly) dan pasti (certainly) tentang letak, luas dan batas- batas objek (tanah) terperkara, atau untuk mengetahui tentang kuantitas dan kualitas objek terperkara;
- Apabila pihak lawan membantah kebenaran tentang letak, luas dan batas- batas objek tanah yang disengketakan. (Pasal 153 jo. Pasal 163 HIR/Pasal 180 jo. Pasal 283 RBg).

Dan secara ex-officio-ambsalve, Majeles Hakim yang memeriksa perkara a quo dapat menetapkan diadakannya diadakan Pemeriksaan Setempat. (SEMA Nomor 7 Tahun 2001), guna melihat secara langsung keadaan objek atau tanah yang disengketakan, sehingga mempunyai daya kekuatan mengikat bagi hakim, sebagaimana Jurisprudensi sebagai berikut :

- **“Dapat menetapkan luas tanah objek sengketa.** Hakim dapat menetapkan luas tanah objek sengketa. Sedangkan mengenai batas- batas tidak begitu relevan, sebab menurut pengalaman sering terjadi perubahan tanah akibat dari peralihan hak milik atas tanah. (Putusan Mahkamah Agung No. 1497 K/Sip/ 1983”);
- **“Dapat Dijadikan Dasar Mengabulkan Perlawanan** Dalam hal dalil perlawanan dibantah oleh pihak Terlawan, tetapi ternyata berdasarkan pemeriksaan setempat luas tanah objek sengketa sama dengan yang tersebut dalam perlawanan, maka dapat dijadikan dasar dikabulkan perlawanan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 3197 K/Sip/1983”);
- **“Dapat Digunakan untuk memperjelas Objek Sengketa”** Hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas- batas objek sengketa (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1777 K/Sip/1983)

7. Berdasarkan dalil-dalil pada butir 1 s/d butir 6 diatas, Turut Terlawan II, mohon kiranya dengan hormat Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh perlawanan Pelawan;

Halaman 22 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.PIw/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menerima jawaban Turut Terlawan II untuk seluruhnya;
3. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara.

Atau Apabila Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tersebut, Pelawan telah mengajukan repliknya tertanggal 06 Oktober 2014, dan atas replik tersebut Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 13 Oktober 2014, yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini, namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Bukti P-1a : Berupa foto copy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas & 1b nama Ridwan bin Kocel;
2. Bukti P-2 : Berupa foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Ridwan bin Kocel, tanggal 14 November 2007;
3. Bukti P-3 : Berupa foto copy Surat Pernyataan Pengalihan/Pengembalian Tanah Milik alm.Ridwan bin Kocel berdasarkan Girik C.342 a/n Ridwan bin Kocel dari Turut Terlawan I kepada Pelawan pada tahun 2009;
4. Bukti P-4 : Berupa foto copy Surat Keterangan dari Pemerintah Kota Depok, Kecamatan Cinere, Kelurahan Gandul, Kota Depok, Nomor 474.3/22/I/2012, tanggal 26 Januari 2012;
5. Bukti P-5 : Berupa foto copy Surat Keterangan dari Pemerintah Kota Depok, Kecamatan Cinere, Kelurahan Gandul, Kota Depok, Nomor 474.3/23/I/2012, tanggal 26 Januari 2012;
6. Bukti P-6.a : Berupa foto copy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 594/I/2012, tahun 2012 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok pada bulan Januari 2012;
7. Bukti P-6.b : Berupa foto copy Surat Keterangan Nomor 394/50/XI/2012, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, pada tanggal 20 November 2012;
8. Bukti P-7 : Berupa foto copy Akta Jual Beli Tanah No.425/2012 yang

Halaman 23 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



dibuat pada hari Senin tanggal 9 Juli 2012 dihadapan DRS. Eri Sumantri, SH., MH. yang diangkat dan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 19 Maret 2012, Nomor 62/Kep-32.11/III/12, antara Pelawan dengan Turut Terlawan II;

9. Bukti P-8 : Berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 04854, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat tanggal 18 Oktober 2013, Surat Ukur No.249/Limo/2013 tanggal 30 September 2013 atas nama Ismail Marzuki tanah seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi);
10. Bukti P-9 : Berupa foto copy Risalah Kepemilikan Tanah di Blok Sasak DS Limo, tanggal 10 Juni 2002;

Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-2, P-6b, dan P-7 tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, Pelawan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, sebagai berikut:

1. Saksi **ANDAN SALI**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Pelawan (Marulloh), Turut Terlawan I (Mursalih) dan Turut Terlawan II (Ismail), namun dengan Terlawan (PT.Megapolitan) Saksi hanya mengetahuinya saja;
 - Bahwa yang Saksi ketahui Pelawan mengajukan Perlawanan tentang sengketa tanah di Limo dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Tanah Makam (Kober);
 - Sebelah Timur : Tanah Bapak Guntur Sukarno Putra;
 - Sebelah Selatan: Jalan Makam (Kober);
 - Sebelah Utara : Kali Grogol;
 - Bahwa tanah yang dipersengketakan tersebut adalah milik Pelawan (Ismail) dari orang tuanya dengan mengatakan kepada Saksi "ini tanah orang tua Saksi", karena ketika Saksi sudah mengenal Pelawan sejak tahun 1975 sebagai teman jalan pernah bercerita bahwa tanah tersebut



adalah milik orang tuanya yang bernama H.Ridwan bin Kocel, namun Saksi tidak pernah menanyakan apa-apa lagi;

- Bahwa Saksi belum pernah melihat dan diperlihatkan Surat-Surat tanah tersebut, namun yang membuat Saksi meyakini tanah tersebut adalah milik Pelawan karena ketika Pelawan menguasai tanah tersebut menggarapnya dengan menanam pohon-pohon di tanah tersebut namun saat ini Pelawan sudah tidak melakukan penggarapan terhadap tanah tersebut, dan Saksi tidak tahu siapa yang saat ini menguasai dan menggarap tanah tersebut;
- Bahwa Turut Terlawan II (Ismail) Saksi kenal di Kampung Saksak dan hubungannya dengan Perlawanan Pelawan karena saat ini Turut Terlawan II menempati tanah sengketa tersebut yang telah didirikan rumah oleh Turut Terlawan II, namun Saksi tidak tahu dan diperlihatkan surat-surat tanah tersebut oleh Turut Terlawan II;
- Bahwa tanah milik Bapak Guntur yang terletak di sebelah Timur tanah milik Pelawan (Marulloh) belum ada rumah sampai sekarang, namun Saksi juga tidak mengetahui dan tidak pernah diberitahu apakah tanah tersebut telah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sekitar tahun 1973 terhadap tanah yang dipersengketakan tersebut sudah ada pembebasan pertama kali oleh PT.Urecon, dan pernah diperlihatkan oleh Pelawan (Marulloh) Girik tanah tersebut pada sekitar tahun 1980 (dipersidangan diperlihatkan bukti P-1.a berupa Girik dan dibenarkan oleh Saksi) dan sudah delaminating karena telah robek-robek, dulu tanah tersebut tidak ada masalah, belakangan baru terjadi masalah;
- Bahwa masalah pembebasan tanah yang dipersengketakan tersebut Saksi tidak menyaksikannya sendiri, namun sekitar tahun 1973 hanya mendengarnya dari orang tua Saksi, yang mengatakan bahwa tanah tersebut telah dibebaskan oleh PT.Urecon, namun Saksi tidak mengetahui apakah PT.Megapolitan juga melakukan pembebasan terhadap tanah yang dipersengketakan tersebut dan Saksi juga hanya mengetahui batas-batas tanah tersebut namun Saksi tidak mengetahui berapa luasnya;
- Bahwa saat Saksi mengenal Pelawan (Marulloh) belum mengenal Turut Terlawan II (Ismail) baru setelah Turut Terlawan II tinggal di tanah sengketa tersebut sekitar tahun 2000-an baru Saksi mengenalnya;

Halaman 25 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas dasar apa Turut Terlawan II (Ismail) menguasai tanah milik Pelawan (Marulloh) dan sampai saat ini masih menempati rumah yang dibangun di atasnya dan Pelawan tidak pernah menceritakan kepada Saksi serta Saksi tidak mengetahui tanah tersebut dijual Pelawan kepada siapa dan kalau tidak salah pada tahun 1975 masih milik Pelawan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa dahulu Pelawan (Marulloh) menjadi Saksi dalam Perlawanan tanah yang dipersengketakan saat ini, dan Saksi juga tidak mengetahui siapa yang membayar pajak tanah tersebut;
- Bahwa Girik tanah milik Pelawan (Marulloh) yang saat ini menjadi obyek sengketa tersebut Saksi lihat di rumah Pelawan di Gandul dan tidak berdekatan dengan tanah milik Pelawan;
- Bahwa sebelum Saksi diperlihatkan Girik Saksi melihat Pelawan (Marulloh) menguasai tanah tersebut dengan menggarapnya dengan menanam singkong, karena sesekali Saksi lewat di lokasi tanah tersebut karena rumah Saksi didekat makam dan keadaan tanah saat itu masih kosong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa umur Pelawan (Marulloh) saat ini mungkin sekitar 55 tahun sampai dengan 56 tahun, kira-kira lebih tua dari Saksi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Pelawan, Terlawan maupun para Turut Terlawan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **AHMAD HAMDANIH**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Pelawan (Marulloh), Turut Terlawan I (Mursalih) dan Turut Terlawan II (Ismail), namun dengan Terlawan (PT.Megapolitan) Saksi hanya mengetahuinya saja;
 - Bahwa tentang Perlawanan Pelawan (Marulloh) yang diajukan ke Pengadilan Negeri Depok Saksi mengetahuinya sendiri, pembebasan tanah di Cinere oleh PT.Uricon pada tahun 1973 saat itu PT.Uricon terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu Pusat yang berada di Kebon Sirih, menengah yang berada di Lebak Bulus sedangkan bawah adalah Turut Terlawan I (Mursalih), dan saat itu Turut Terlawan I mendapat julukan bos tanah;

Halaman 26 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar tahun 2002 Saksi pernah ke PT.Urecon Pusat yang berada di Kebon Sirih, dan saat itu PT.Urecon Pusat sudah tutup dan Saksi diceritakan oleh Turut Terlawan I (Mursalih) tentang PT.Urecon yang terbagi menjadi 3 (tiga) lokasi;
- Bahwa terakhir Saksi datang ke PT.Urecon Pusat yang berada di Kebon Sirih bersama dengan Turut Terlawan I (Mursalih) untuk setor, namun oleh Toni (Big Boss PT.Urecon namun Saksi tidak mengetahui dokumen-dokumen yang menyatakan bahwa Toni adalah Big Boss) mengatakan bahwa uang harus dikembalikan;
- Bahwa jumlah bidang tanah yang harus dikembalikan PT.Urecon atas perintah Toni kepada Turut Terlawan I (Mursalih) ada 3 (tiga) bidang namun ketika Toni menyatakan pengembalian tanah PT.Urecon melalui Turut Terlawan I hanya secara lisan melalui Kamaludin di rumah Turut Terlawan I, Saksi melihatnya langsung;
- Bahwa batas-batas tanah yang saat ini dipersengketakan oleh Pelawan, Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : Tanah Makam (Kober);
 - Sebelah Utara : Kali Grogol;
 - Sebelah Timur : Tanah Bapak Guntur Sukarno Putra, namun secara pastinya Saksi tidak tahu;
 - Sebelah Selatan : Jalan yang bersebelahan dengan tanah milik Edi Nalapraya yang dibatasi tanah makam
- Bahwa karena saat itu PT.Urecon sudah tidak aktif lagi dan yang masih ada satu-satunya adalah Kamaludin sebagai staf bagian pertanahan PT.Urecon, maka Toni meminta tolong kepada Kamaludin untuk mengembalikan tanah melalui Turut Terlawan I (Mursalih)
- Bahwa hubungan Saksi dengan Turut Terlawan I sudah seperti saudara dan karena Turut Terlawan I sudah tua maka Saksi yang menyupiri Turut Terlawan I kemana-mana termasuk saat ke PT.Urecon Lebak Bulus untuk mengambil uang pembayaran dari PT.Urecon Kebon Sirih, dengan menyetorkan kwitansi hasil pembebasan di PT.Urecon bawah;
- Bahwa setelah dokumen-dokumen diteliti oleh sebuah tim, ditemukan hasil bahwa tidak ada pertentangan dokumen dari tanah yang telah dibebaskan dengan pembayarannya;
- Bahwa yang masuk dalam tim peneliti dokumen-dokumen pembebasan tanah yang telah dibebaskan oleh PT.Urecon tersebut adalah Yudi, Asrul, Hadi, Sekretaris Lurah dan Saksi sendiri, dan ternyata tanah-

Halaman 27 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



- tanah tersebut tidak termasuk yang dibebaskan oleh PT.Urecon, dan bersama tim peneliti tersebut sama-sama pergi melihat tanah;
- Bahwa saat Turut Terlawan I (Mursalih) diundang oleh Toni Sulaiman Saksi ada karena saat itu Saksi menyupiri Turut Terlawan I dan disuruh masuk, saat itu ada Toni Sulaiman, Turut Terlawan I, Saksi, Kamaludin, Aselih dan Abdul Hamid (almarhum);
 - Bahwa dalam undangan tersebut Saksi mendengarkan percakapan dari awal sampai akhir, dan yang Saksi ingat Saksi diminta oleh Toni untuk mencek Kantor Urecon Pusat yang terletak di Kebon Sirih dan mengatakan kepada Kamaludin agar melalui Mursalih untuk mengembalikan tanah yang tidak masuk dalam pembebasan yang dilakukan oleh PT.Urecon;
 - Bahwa setelah Kamaludin diperintahkan untuk mengembalikan tanah yang bukan termasuk yang dibebaskan oleh PT.Urecon dan tidak masuk Sertifikat dan LPH lalu dibuatkan format pelimpahannya, dan tanah yang dikembalikan bukan yang di daerah Cinere melainkan yang di daerah Limo yang tidak termasuk dalam Surat Keputusan PT.Urecon;
 - Bahwa surat Pelimpahan PT.Urecon kepada Turut Terlawan I (Mursalih) Saksi mengetahuinya karena saat itu Saksi menjadi Saksi dan atas perintah Toni Sulaiman yang pada saat itu sudah sakit-sakitan dan saat itu Saksi menandatangani surat tersebut karena Saksi sebagai Saksi (Bukti TT.I-6 dan TT.I-7), namun Saksi tidak mengetahui Surat Pelimpahan PT.Urecon kepada PT.Megapolitan;
 - Bahwa Surat Keterangan yang dibuat oleh Kamaludin tertanggal 20 Juni 2002 (Bukti TT.I.7) tersebut Saksi tidak tahu pembuatannya akan tetapi dibuat setelah Risalah Kepemilikan Tanah di Blok Sasak Desa Limo (Bukti TT.I.6) dibuat bukan dibuat bersamaan untuk mempertegas Risalah Kepemilikan Tanah di Blok Sasak Desa Limo (Bukti TT.I.6) tersebut;
 - Bahwa tanah PT.Urecon yang telah dibebaskan oleh Turut Terlawan I (Mursalih) semuanya sudah dibayarkan, karena setahu Saksi Turut Terlawan I adalah orang kepercayaan PT.Urecon, dengan sistim pembayaran Turut Terlawan I yang membebaskan tanah tersebut PT.Urecon yang membayarnya;
 - Bahwa pada tahun 2002 ketika PT.Urecon tidak beroperasi lagi Kamaludi belum diberhentikan karena satu-satunya karyawan yang masih mendapat tugas dari Toni Sulaiman, namun Saksi tidak tahu

Halaman 28 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



persis apa jabatan Toni Sulaiman pada PT.Urecon yang Saksi tahu orang menyebutnya sebagai Big Boss;

- Bahwa prosedur pengembalian tanah yang tidak termasuk pembebasan oleh PT.Urecon menurut cerita dari Turut Terlawan I (Mursalih) sudah dikembalikan tanahnya namun uangnya tidak dikembalikan dan oleh PT.Urecon yang berada di Lebak Bulus data belum disetorkan ke Urecon Pusat yang berada di Kebon Sirih, karena setiap tanah yang dibebaskan selalu ada tanda terimanya yang harus disetorkan ke PT.Urecon Pusan yang berada di Kebon Sirih;
- Bahwa pada tahun 2002 ketika PT.Urecon tidak beroperasi lagi Kamaludi belum diberhentikan karena satu-satunya karyawan yang masih mendapat tugas dari Toni Sulaiman, namun Saksi tidak tahu persis apa jabatan Toni Sulaiman pada PT.Urecon yang Saksi tahu orang menyebutnya sebagai Big Boss;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Turut Terlawan I (Mursalih) membayarkan tanah yang dibebaskan kepada Ridwan Kocel, namun yang Saksi lihat kwitansi selalu atas nama Turut Terlawan I;
- Bahwa Saksi tidak mengerti mengapa PT.Urecon pada tahun 2002 sudah tidak aktif lagi, Kamaludin masih melakukan penandatanganan Risalah Kepemilikan Tanah di Blok Sasak Desa Limo (Bukti TT.I.6) dan Surat Keterangan dari Kamaludin;
- Bahwa setahu Saksi Turut Terlawan I (Mursalih) mengalihkan tanah sengketa tersebut salah satunya kepada Turut Terlawan II (Ismail Marzuqi);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Pelawan, Terlawan maupun para Turut Terlawan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya/jawabannya Terlawan telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Bukti T-1 : Berupa foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 527 Desa Limo tanggal 6 Oktober 1990 atas nama PT.Megapolitan Development, Gambar Situasi Nomor 2135/1989 tanggal 11 Pebruari 1989;
2. Bukti T-2 : Berupa foto copy Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990



tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Megapolitan Developments Corporation;

3. Bukti T-3 : Berupa foto copy Daftar nama-nama pemilik Tanah yang sudah dibebaskan PT.Urecon Utama Jakarta untuk areal Limo Sasak, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, tanggal 21 April 1975;
4. Bukti T-4 : Berupa foto copy Daftar nama-nama pemilik Tanah yang sudah dibebaskan PT.Urecon Utama Jakarta untuk areal Limo Sasak, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, tanggal 21 April 1975;
5. Bukti T-5 : Berupa foto copy Daftar nama-nama pemilik Tanah yang sudah dibebaskan PT.Urecon Utama Jakarta untuk areal Limo Sasak, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, tanggal 21 April 1975;
6. Bukti T-6 : Berupa foto copy Daftar nama-nama pemilik Tanah yang sudah dibebaskan PT.Urecon Utama Jakarta untuk areal Limo Sasak, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, tanggal 21 April 1975;
7. Bukti T-7 : Berupa foto copy Daftar nama-nama pemilik Tanah yang sudah dibebaskan PT.Urecon Utama Jakarta untuk areal Limo Sasak, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, tanggal 21 April 1975;
8. Bukti T-8 : Berupa foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak No.594.1/37/V/1990 yang dibuat dihadapan Camat/Kepala Wilayah Kecamatan Sawangan;
9. Bukti T-9 : Berupa foto copy Gambar Situasi No.2135/1989 tertanggal 11 Pebruari 1989 yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah A.P.B yang bertindak untuk dan atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor P.J.Kepala Kantor Pertanahan;
10. Bukti T-10 : Berupa foto copy Gambar Situasi No.2546/1983 tertanggal 14 April 1983 yang dibuat oleh Kepala Saksi Pendaftaran Tanah, Kantor Agraria Kabupaten Bogor
12. Bukti T-12 : Berupa foto copy Akta Pelimpahan/Penglepasan Hak Atas Tanah No.3 tanggal 3 Pebruari 1984 yang dibuat dihadapan Hulman Sipahutar, SH., Notaris di Jakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T-14 : Berupa foto copy Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk. tanggal 13 Maret 2008;
15. Bukti T-15 : Berupa foto copy Surat Keterangan yang dibuat oleh Lurah/Kepala Desa Limo dan diketahui oleh Camat Kecamatan Sawangan Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, tanggal 12 Oktober 1983;
16. Bukti T-16 : Berupa foto copy Surat No.034/DIR/UR/IX/2002 tanggal 30 September 2002 dari PT.Megapolitan Development Corporation (Terlawan) kepada PT.Urecon Utama;
17. Bukti T-17 : Berupa foto copy Surat PT.Urecon Utama No.034/DIR/UR/IX/2002 tanggal 30 September 2002 yang ditujukan kepada PT.Megapolitan Development;
18. Bukti T-18 : Berupa foto copy Akta Perseroan Terbatas PT.Megapolitan Developments Corporation No.24 tanggal 10 September 1976;
19. Bukti T-19 : Berupa foto copy Salinan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.Megapolitan Developments No.45 tanggal 7 Mei 2008;
20. Bukti T-20 : Berupa foto copy Salinan Pernyataan Keputusan Rapat PT.Megapolitan Development Tbk. No.92 tanggal 27 September 2012;
21. Bukti T-21 : Berupa foto copy Peta Situasi Nomor 2135/1989, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
22. Bukti T-22 : Berupa foto copy Surat Permohonan Pengukuran No.1718/3-32.76/IX/2014 tertanggal 14 Nopember 2014;
23. Bukti T-23 : Berupa foto copy Tanda Terima Surat tertanggal 19 Nopember 2014;
24. Bukti T-24 : Berupa foto copy Salinan Resmi Putusan No : 257/Pdt/2008/PT.BDG. tanggal 30 Desember 2008;
25. Bukti T-25 : Berupa foto copy Salinan Resmi Putusan No.1209 K/PDT/2009, tanggal 07 Desember 2014;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti T-2, T-3 s/d T-7, T-9, T-10, T-13, T-15, T-16, T-21, T-22, T-24 dan T-25 tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Halaman 31 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, Terlawan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, sebagai berikut :

1. Saksi **MUALIH Bin H. HASIM**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi lahir di Kampung Sasak dan sampai saat ini masih tinggal di Jalan Raya Nusa Dua Raya, Kampung Sasak No.14, Rt.001/Rw.006, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, dan sebelumnya Saksi tidak bekerja lalu pada tahun 1991 Saksi bekerja pada Terlawan menjadi security di lapangan untuk mengawasi lahan, saat itu Saksi berumur sekitar 24 – 25 tahun;
 - Bahwa yang Saksi ketahui Pelawan mengajukan Perlawanan tentang sengketa tanah di Rt.02/Rw.06, Jalan H.Saleh dekat kober di Kampung Sasak, Limo dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur : Tanah Bapak Guntur Sukarno Putra;
 - Sebelah Utara : Kali Grogol;
 - Sebelah Barat : Tanah Makam (Kober);
 - Sebelah Selatan: Jalan yang bersebelahan dengan tanah milik Edi Nalapraya yang dibatasi tanah makam
 - Bahwa pada tahun 1985 Saksi menyaksikan Pihak Terlawan meratakan tanah tersebut dengan bulldoser dalam keadaan kosong dan tanah tersebut dalam keadaan aman-aman saja namun sekitar tahun 2004 Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengklaim tanah tersebut sehingga Terlawan melakukan peneguran kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II secara lisan;
 - Bahwa Saksi pernah melihat dokumen-dokumen tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 527 saat itu Saksi diperlihatkan oleh atasan di PT.Megapolitan (Terlawan);
 - Bahwa dasar atau alasan Turut Terlawan I mengklaim tanah sengketa tersebut karena yang membebaskan tanah tersebut sebagian dilakukan oleh Turut Terlawan I dan PT.Uricon;
 - Bahwa ketika Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, Saksi melaporkannya kepada atasan PT.Megapolitan (Terlawan), dan setahu Saksi proses selanjutnya pimpinan Terlawan melaporkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II ke Polisi dan Saksi lupa pada tahun berapa perkara tersebut disidangkan di Pengadilan Negeri Depok, saat

Halaman 32 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



itu Saksi menjadi Saksi namun Saksi tidak mengerti perkara tersebut apa;

- Bahwa saat Saksi memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara dimana Terlawan melaporkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tersebut Saksi hanya menerangkan tentang tugas Saksi sebagai Security yang menerangkan tidak jauh dari keamanan tanah tersebut yang ada kaitannya dengan tanah seluas sekitar 15.000 M², akhirnya kasus tersebut putus di Mahkamah Agung RI dan dimenangkan oleh Terlawan;
- Bahwa batas-batas tanah seluas sekitar 15.000 M² masuk kedalam gambar situasi kecuali batas tanah milik Bapak Guntur Sukarno Putra, dan terbagi menjadi 3 (tiga) bidang yaitu milik Ridwan bin Kocel, Hasim dan Matjen, berdasarkan informasi Pelawan tinggal di daerah Gandul;
- Bahwa tanah yang disengketakan saat ini dengan tanah yang dipersengketakan sebelumnya oleh Pelawan, Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II adalah tanah yang sama;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah yang disengketakan tersebut awalnya berupa 3 (tiga) bidang tanah milik Ridwan bin Kocel, Hasim dan Matjen karena Saksi pernah melihat Sertifikat tanah tersebut di Kantor Megapolitan awalnya tanah tersebut berbentuk 1 (satu) hamparan seluas 15.000 M²;
- Bahwa awalnya tanah tersebut dibebaskan oleh PT.Uricon dan pada sekitar tahun 1973 dialihkan ke PT.Megapolitan dan hal ini Saksi ketahui dari berkas PT.Megapolitan, dari PT.Uricon ada pelimpahan hak ke PT.Megapolitan sehingga seluruh properti milik PT.Uricon pindah ke PT.Megapolitan;
- Bahwa saat ini diatas tanah sengketa tersebut setahu Saksi ada 4 (empat) buah rumah, yang Saksi ingat salah satunya adalah rumah Ismail Marzuqi (Turut Terlawan II) yang lainnya Saksi lupa, seingat Saksi sekitar tahun 2004-2005 rumah tersebut ada dan ketika ada larangan rumah tersebut belum ada, Saksi hanya mendengar kata orang tanah milik Ridwan Kocer termasuk tanah yang dibebaskan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Pelawan, Terlawan maupun para Turut Terlawan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



2. Saksi **MARTINI Binti SUMARNO**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa sejak sekitar bulan Desember 1976 sampai dengan tahun 2004, Saksi pernah bekerja pada PT.Uricon sebagai sekretaris direksi, yang pada saat itu PT.Uricon bergerak di bidang usaha Properti Real Estate;
 - Bahwa seingat Saksi berdasarkan data di Perusahaan sekitar tahun 1973 PT.Uricon pernah melakukan pembebasan tanah di Kampung Sasak dengan menunjuk 3 (tiga) orang yang dibawah oleh seseorang yang memberi kuasa yang termasuk mengambil uang pembebasan tanah tersebut ke kantor;
 - Bahwa tanah yang telah dibebaskan dapat diketahui melalui kwitansi yang diserahkan kepada kantor untuk mengeluarkan uang pembayaran pembebasan tanah oleh PT.Uricon, selain itu juga ada dokumen girik;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Almarhum Kamaluddin sebagi teman kantor di PT.Uricon sebagai pengawas tanah yang bertugas ke lapangan, dan diberikan kuasa khusus untuk urusan-urusan ke Pengadilan, menjual tanah, namun tidak berhak mengeluarkan Surat untuk dan atas nama Direksi PT.Uricon, karena surat Direksi harus ada Nomor Surat dan stempel perusahaan;
 - Bahwa sebelum Kamaluddin meninggal terakhir mengatakan bahwa ada beberapa tanah yang belum dibebaskan termasuk tanah atas nama Mukmin, sedangkan kwitansinya ada (diperlihatkan dipersidangan Bukti T.T.I-7 dan dibenarkan oleh Saksi);
 - Bahwa Saksi pernah membaca surat yang diperlihatkan kepada Saksi dalam persidangan yang bukan kewenangan dari Kamaluddin untuk menandatangani seperti Bukti T-16, lalu PT.Megapolitan membalasnya dan ada kode Saksi dalam surat tersebut;
 - Bahwa kwitansi-Kwitansi yang diajukan oleh Eksekutor kepada PT.Uricon ada pada H.Ali bukan pada PT.Uricon, karena PT.Uricon tidak mengambil kwitansi tersebut saat diajukan Eksekutor untuk pengambilan uang;
 - Bahwa Saksi tidak pernah tahun adanya surat penetapan Kamaluddin, karena surat-surat yang berhubungan dengan direksi ditangani oleh sekretariat, setelah direksi meninggal baru masuk ke atasan Saksi, namun Saksi tidak mengetahui kapan direksi meninggalnya saat itu Saksi sudah bekerja lama di PT.Uricon;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak semua dokumen-dokumen PT.Uricon Saksi ketahui, hanya saja ada beberapa yang pernah Saksi baca namun Saksi tidak mendalaminya, seperti Bukti TT.I-13 Saksi mengetahui Putusan tersebut yang memang benar ditandatangani oleh Direksi;
- Bahwa atasan Saksi meninggal pada tanggal 23 Nopember 2003 dan setelah itu aktifitas sudah tidak ada lagi yang mengakibatkan PT.Uricon bubar namun Saksi lupa pada tahun berapa tepatnya dan berdasarkan data seingat Saksi sekitar tahun 1980 PT.Uricon beralih ke PT.Megapolitan dan seterusnya segala kegiatan PT.Uricon diurus oleh PT.Mengapolitan seperti masalah pembebasan tanah sampai sekitar setelah tahun 1996;
- Bahwa sampai dengan bukan Januari 2004 Saksi masih menerima gaji, pernah 1 (satu) kali Saksi melihat tanah yang dipersengketakan tersebut karena ingin tahu mengapa tanah tersebut menjadi sengketa, saat itu keadaan tanah ada yang tinggi ada yang rendah, namun saat ini Saksi lupa lagi keadaan tanah tersebut;
- Bahwa saat terjadinya pembebasan tanah sengketa tersebut Saksi belum bekerja pada PT.Uricon namun Saksi mengetahui pembebasan tanah tersebut dilakukan oleh PT.Uricon dari orang-orang yang meminta penggantian uang pembebasan tanah tersebut berdasarkan kwitansi yang diperlihatkan pada Saksi;
- Bahwa pengalihan PT.Urecon kepada PT.Megapolitan Saksi tidak mengetahuinya secara langsung namun Saksi hanya membaca dari data yang ada di Kantor yang setelah Direksi meninggal dunia data tersebut Saksi yang pegang, dan setelah peralihan tersebutlah terjadinya persengketaan tanah tersebut;
- Bahwa bukti-bukti pembebasan tanah yang disengketakan tersebut yang asli dipegang oleh PT.Magapolitan, sedangkan fotocopynya disimpan dibagian tanah, namun ketika PT.Uricon tutup berkas-berkas ada yang dibawa oleh karyawan ada yang di Kantor lama dan itupun sudah pernah kebajiran dan dokumen-dokumen yang ada tersebutlah Saksi mempelajari dan mengetahui tanah yang dipersengketakan tersebut;
- Bahwa Saksi hanya ingin memperjelas bahwa ada mantan karyawan PT.Uricon yang tidak dalam kapasitasnya menerangkan PT.Uricon secara general;

Halaman 35 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Pelawan, Terlawan maupun para Turut Terlawan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **HENDRIK HENART**, telah berjanji sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa Saksi bekerja pada PT.Urecon sejak tanggal 28 Oktober 1977 awalnya sebagai karyawan di bidang pengawas gudang, dan saat ini ditambah dengan mengerjakan perataan tanah milik PT.Megapolitan;
 - Bahwa tanah tersebut Saksi ketahui milik Terlawan (PT.Megapolitan) karena yang memerintahkan Saksi untuk melakukan perataan tanah tersebut adalah orang teknik (Ir.Bunyamin Razak) dari Terlawan;
 - Bahwa tanah yang Saksi ratakan Blok G, Blok H, Blok J, di daerah Limo Cinere yang termasuk dalam obyek tanah dalam perkara perlawanan yang diajukan oleh Terlawan, termasuk daerah kober (pemakaman);
 - Bahwa pada sekitar tahun 1984 – 1985 dengan menggunakan bulldoser Saksi bersama teman-teman lainnya melakukan perataan tanah sengketa tersebut seluas 15.000 M2 dan disaksikan oleh warga setempat namun Saksi tidak mengetahui satu persatu orangnya, dan saat itu tidak ada yang merasa keberatan tanah tersebut diratakan, namun Saksi tidak hafal batas-batas tanah tersebut;
 - Bahwa setelah tanah sengketa tersebut Saksi ratakan oleh PT.Megapolita dibiarkan begitu saja dan terakhir Saksi lihat sampai saat ini tanah tersebut ditanami pohon singkong, ada yang dibangun rumah oleh warga sekitar dan ada juga yang masih kosong, namun Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah tersebut dan berapa bayak rumah yang sudah dibangun serta kapan rumah tersebut dibangun;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah yang pernah Saksi ratakan atas perintah Terlawan (PT.Megapolitan) tersebut baru setelah diperkarakan di Pengadilan karena pada saat Saksi melakukan perataan tanah tersebut tidak ada yang merasakan keberatan dan melakukan perlawanan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Pelawan, Terlawan maupun para Turut Terlawan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Turut Terlawan I telah mengajukan bukti surat, berupa :

Halaman 36 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti TT.I-1 : Berupa foto copy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Tahun 1960 atas nama Ridwan bin Kocel Daftar C No.341, Persil/bagian Blok No.353, D.II;
2. Bukti TT.I-2 : Berupa foto copy Nama Wajib IPEDA Ridwan bin Kocel No.341, Nomer Persil 353;
3. Bukti TT.I-3 : Berupa foto copy Surat Keterangan Riwayat Tanah No.594/I/2012, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok bulan Januari 2012;
4. Bukti TT.I-4 : Berupa foto copy Surat Pernyataan dari H.naman, tanggal 15 Desember 1985;
5. Bukti TT.I-5 : Berupa foto copy Surat Pernyataan pengalihan/pengembalian tanah tertanggal 12 Januari 2009;
6. Bukti TT.I-6 : Berupa foto copy Risalah Kepemilikan Tanah di Blok Sasak Desa Limo, tertanggal 20 Juni 2002;
7. Bukti TT.I-7 : Berupa foto copy Surat Keterangan dari Kamaluddin Kepala Bagian Pertanahan PT.Urecon Utama Jakarta tanggal 20 Juni 2002;
8. Bukti TT.I-8 : Berupa foto copy Daftar nama-nama pemilik tanah yang dibebaskan oleh PT.Urecon Utama, tanggal 21 April 1975 sebanyak 59 nama pemilik tanah;
9. Bukti TT.I-9 : Berupa foto copy Daftar nama-nama pemilik tanah yang dibebaskan oleh PT.Urecon Utama, tanggal 21 April 1975 sebanyak 6 nama pemilik tanah;
10. Bukti TT.I-10 : Berupa foto copy Surat Undangan dari PT.Urecon kepada Turut Terlawan I, tanggal 26 Nopember 1984, mengenai masalah penyelesaian tanah;
11. Bukti TT.I-11 : Berupa foto copy Surat Undangan dari PT.Urecon kepada Turut Terlawan I, tanggal 24 Nopember 1984, mengenai masalah penyelesaian tanah;
12. Bukti TT.I-12 : Berupa foto copy Surat dari Direktur PT.Urecon Utama yaitu DR.H.M.S. Soeleiman, tertanggal 6 Agustus 1988 kepada Sdr.Kamaludin Yasin sebagai Karyawan dari PT.Urecon Utama;
13. Bukti TT.I-13 : Berupa foto copy Surat Keputusan Direksi PT.Urecon Utama, yang ditandatangani oleh Drs.H.M.S.Soeliman

Halaman 37 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Nopember 1988 mengenai pengangkatan Sdr.Kamaludin Yasin sebagai Karyawan PT.Urecon Utama;

- 14 Bukti TT.I-14 : Berupa foto copy Peta Situasi Nomor : 2135/1989, Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- 15 Bukti TT.I-15 : Berupa foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.527, Desa/Kelurahan Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat tertanggal 6 Oktober 1990 atas nama Terlawan, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 2135/1989 tanggal 11 Pebruari 1989;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti TT.I-8, TT.I-9, TT.I-12 s/d TT.I-15 tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, Turut Terlawan I juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, sebagai berikut:

1. Saksi **SARMILI**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Pelawan (Marulloh), Turut Terlawan I (Mursalih) dan Turut Terlawan II (Ismail), namun dengan Terlawan (PT.Megapolitan) Saksi mengetahuinya;
 - Bahwa Saksi belum jelas ada masalah apa sehingga dijadikan Saksi dalam persidangan, namun yang Saksi ketahui Pelawan mengajukan Perlawanan tentang sengketa tanah di Kampung Sasak Rt.002/Rw.06 dengan luas sekitar 5.000 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Kali Grogol;
 - Sebelah Timur : Tanah Bapak Guntur Sukarno Putra;
 - Sebelah Selatan : Jalan Makam (Kober);
 - Sebelah Barat : Tanah Makam (Kober);
 - Bahwa tanah yang dipersengketakan tersebut adalah milik Pelawan (Marulloh) karena sejak tahun 1994 tinggal disana dan Saksi sering lewat dan melihat Pelawan sedang bersih-bersih tanah tersebut dan ditanami pohon pisang dan lain-lain, saat itu tanah dalam keadaan kosong hanya ada tanaman-tanaman yang ditanam oleh Pelawan saat

Halaman 38 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



ini berdiri 4 (empat) unit rumah, yang salah satunya milik Turut Terlawan II dan musholah;

- Bahwa setahu Saksi Turut Terlawan II (Ismail) tinggal di tanah sengketa pada tahun 2005, namun Saksi tidak mengetahui apa dasar Turut Terlawan II menempati tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Turut Terlawan I (Mursalih) dan Pelawan (Marulloh) tidak mempunyai tanah dan rumah di tanah sengketa dan Saksi tidak mengetahui apa hubungan Turut Terlawan I dengan Turut Terlawan II (Ismail) dan sejak Turut Terlawan II tinggal di tanah sengketa tersebut Saksi sudah jarang bertemu dengan Pelawan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada masalah apa Pelawan, Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengajukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Depok tersebut tentang tanah milik Pelawan, karena Saksi tinggal didalam kampung, namun Saksi pernah mendengar dari Pelawan bahwa tanah tersebut adalah punya Pelawan (Marulloh) dari orang tuanya;
- Bahwa hubungan tanah sengketa tersebut dengan Turut Terlawan I (Mursalih), Saksi tidak mengetahuinya, namun Saksi mengetahui tanah yang saat ini ditempati oleh Turut Terlawan II (Ismail) dan tanah tersebut dulu milik Bapak Guntur Soekarno Putra sekitar 100 meter dari rumah Turut Terlawan II, Saksi juga pernah singgah untuk mengikuti pengajian di Majelis Ta'lim;
- Bahwa sejak tahun 1994 Saksi mengenal Pelawan (Marulloh) Saksi tidak kenal dengan keluarga Pelawan, baik itu orang tuanya maupun kakak adinya dan Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut ada yang mengklaimnya;
- Bahwa sekitar tahun 1996 Saksi pergi bekerja pagi dan pulang sore hari untuk mengurus makam di Cinere namun sekitar jam 11:00 WIB sampai 12:00 WIB Saksi pulang untuk makan dan Sholad Zhuhur, kalau badan sedang sehat Saksi meneruskan pekerjaan kembali, jika badan Saksi kurang sehat dan tidak sedang bekerja barulah Saksi melihat Pelawan (Marulloh) bersih-bersih seluruh tanah tersebut sekitar pagi hari sampai waktu sholad Zhuhur dan pernah Saksi lihat juga sedang membersihkan separuh dari tanah tersebut lalu membakar-bakar sampah, seingat Saksi Pelawan lebih muda dari Saksi sekitar 5 sampai 6 tahun;

Halaman 39 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Pelawan, Terlawan maupun para Turut Terlawan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Turut Terlawan II telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Bukti TT.II-1 : Berupa foto copy Akta Jual Beli No.425/2012 yang dibuat dihadapan Drs.Eri Sumantri, SH.MH. PPAT berdasarkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 9 Juli 2012;
2. Bukti TT.II-2 : Berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No.04854 atas tanah yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat, tertanggal 18 Oktober 2013;
3. Bukti TT.II-3 : Berupa foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 20 Nopember 2012;
4. Bukti TT.II-4 : Berupa foto copy Surat Kuasa Permohonan Pengukuran tertanggal 10 Desember 2012;
5. Bukti TT.II-5 : Berupa foto copy Gambar Sementara Sebidang tanah terletak dalam Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat;
6. Bukti TT.II-6 : Berupa foto copy Surat Pernyataan Turut Terlawan II pada tanggal 10 Desember 2012;
7. Bukti TT.II-7 : Berupa foto copy Tanda Terima Pendaftaran Pengakuan Hak Nomor Berkas Permohonan : 38211/2013 dengan Nomor Bukti Penyerahan : 39095 tanggal 18 Oktober 2013;
8. Bukti TT.II-8 : Berupa foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 tertanggal 20 Januari 2012 serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 26 Januari 2012;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti TT.II-1, dan TT.II-3 s/d TT.II-6 tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Halaman 40 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Menimbang, bahwa Turut Terlawan II tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan perkara ini juga telah dilakukan pemeriksaan setempat atau sidang ditempat yaitu dilokasi yang sedang dipersengketakan yang dilakukan pada hari **Senin**, tanggal **02 Februari 2015** yang untuk mempersingkat putusan ini tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan ini tetapi akan tetap dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan, Terlawan dan para Turut Terlawan telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 17 Februari 2015, dan pada akhirnya Pelawan dan Terlawan maupun para Turut Terlawan menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini, selanjutnya mohon diberi putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bahagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

I. DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Pelawan dalam perlawanannya telah mengajukan tuntutan provisi untuk menghentikan atau menunda eksekusi Perintah Untuk Melaksanakan Pengosongan Tanah milik Pelawan dan Turut Terlawan II, berdasarkan bukti Girik No. C. 341, P. 353 D. II atas nama Ridwan bin Kocil dan Sertifikat Hak Milik No.04854/Limo, seluas 450 M² atas nama ISMAIL MARZUQI/Turut Terlawan II, Surat Ukur No.:00249/Limo/2013 Tanggal 30-09-2013, dan Akta Jual Beli atas nama Indah Kurniasih selaku Pembeli yang terletak di Kampung Sasak, Desa Limo, Kec. Limo-Kota Depok, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa secara formil tuntutan Provisi harus:

1. Memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Halaman 41 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Menimbang, bahwa selain itu tuntutan Provisi diajukan karena adanya kekhawatiran jika apabila tidak diambil tindakan sementara maka akan menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi pihak yang mengajukan permohonan;

Menimbang, bahwa putusan provisi (*provisionele beschikking*) yang diatur dalam Pasal 322 Rv pada hakekatnya adalah suatu putusan yang bersifat sementara, yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, oleh karena itu, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa tindakan pencegahan atau menghentikan suatu perbuatan agar para pihak tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa dalam berbagai ketentuan yang mengatur tuntutan dalam Provisi (Pasal 322 RV) antara lain diatur, bahwa putusan dalam Provisi harus didasarkan pada surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatannya (yang disangkal oleh pihak lawan) adalah sebuah akta autentik;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama pokok permasalahan perkara ini dan memperhatikan ketentuan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 332 Rv), ternyata tuntutan dalam provisi Pelawan menyangkut materi pokok perkara yakni yaitu tentang penundaan eksekusi itu sendiri, dan tidak dapat dibuktikan adanya alasan suatu keadaan dan atau kepentingan yang mendesak untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi Pelawan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 207 ayat (3) HIR dinyatakan bahwa Perlawanan tidak dapat mencegah atau menunda menjalankan putusan, kecuali Ketua sudah memberi perintah supaya hal itu ditunda dengan menanti putusan Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Pelawan dalam provisi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan ataupun belum memenuhi segala persyaratan untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, sehingga tuntutan Pelawan dalam provisi tersebut, **haruslah ditolak**;

II. DALAM EKSEPSI:

Halaman 42 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Menimbang, bahwa Terlawan atas perlawanan Pelawan tersebut, selain menyangkal perlawanan Pelawan juga mengajukan eksepsi, dan setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama eksepsi Terlawan tersebut, dalam relevansinya dengan sangkalan Pelawan (Replik) atas eksepsi Terlawan dimaksud, maka dapatlah disimpulkan bahwa pokok permasalahan eksepsi Terlawan tersebut, meliputi masalah-masalah, sebagai berikut :

1. Perlawanan terhadap Turut Terlawan I adalah salah alamat (*error in personam*) karena dalam Perlawanan ternyata Turut Terlawan I tidak ada hubungan hukum dan keterkaitannya sama sekali dengan Pelawan. Di dalam Perlawanan tidak ada fakta atau keterangan yang mengungkapkan adanya hubungan atau keterkaitan antara Turut Terlawan I dengan Pelawan;
2. Perlawanan kurang pihak. Pelawan seharusnya menjadikan Sdri Indah Kurniasih selaku turut terlawan, karena dalam Perlawanan, Pelawan menyatakan bahwa Pelawan telah menjual sebagian tanahnya yang terletak di Kampung Sasak, Desa Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok kepada Sdri. INDAH KURNIASIH seluas 300 M2 dan kepada Sdr. ISMAIL MARZUQI seluas 450 M2;
3. Perlawanan adalah salah obyek (*error in objecto*) karena bidang tanah yang akan dieksekusi oleh Terlawan terhadap **Turut Terlawan I** dan **Turut Terlawan II** berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok No. 06/Pen.Pdt/Aan.Eks/2014/PN. Dpk. Jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk. Jo. No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg. Jo. No. 1209 K/2009 tanggal 22 April 2014 adalah tanah seluas + 15.000 M2 merupakan bagian dari tanah HGB seluas 371.684 M2 milik Terlawan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat HGB No. 527 Desa Limo, Gambar Situasi No. 2135/1989 tanggal 11 Februari 1989, terdaftar atas nama Terlawan, yang sebagian berasal dari Daftar Nama-Nama Pemilik Tanah Yang Sudah Dibebaskan PT Urecon Utama, **tertulis dan terbukti** bahwa tanah seluas ± 15.000M2 tersebut berasal dari pembebasan 4 (empat) bidang tanah adat yang dimiliki pemilik sebagai berikut:
 - a. **HASYIM** seluas 2.837 M2 berdasarkan Girik C No. 569 persil 907 (No. urut 59 dalam Daftar tersebut);
 - b. **RIDWAN/RIMAH** seluas 6.475 M2 berdasarkan Girik C No. 340 persil 364 (No. urut 60 dalam Daftar tersebut);

Halaman 43 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



- c. **MUKMIN bin KOTJEL** seluas 3.195 M2 berdasarkan Girik C No. 240 persil 212 (No. urut 61 dalam Daftar tersebut); dan
- d. **MUH ZEN bin SOLEH** seluas 3.020 M2 berdasarkan Girik C No. 250 persil 281. (No. urut 61 dalam Daftar tersebut),

Karenanya dalil dan klaim Pelawan yang menyatakan bahwa tanah Girik No. 341 Persil 353 atas nama Ridwan bin Kocel adalah bagian dari tanah seluas \pm 15.000 M2 milik Terlwan sebagaimana tercantum dalam Perlawanan adalah tidak benar, tidak mendasar dan salah obyek (*error in objecto*);

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 dan eksepsi angka 2 dari Terlwan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan oleh Terlwan terhadap Turut Terlwan I dan Turut Terlwan II berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok No. 06/Pen.Pdt/Aan.Eks/2014/PN. Dpk. Jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk. Jo. No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg. Jo. No. 1209 K/2009 tanggal 22 April 2014. Jadi Pelawan dalam hal ini bertindak sebagai pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan adanya eksekusi yang dimaksud (*perlawanan pihak ketiga*) atau lebih dikenal dengan istilah "*derden verzet*";

Menimbang, bahwa dalam *derden verzet* Pelawan harus menarik seluruh pihak yang terlibat dalam putusan yang dilawan, dan hal ini merupakan syarat mutlak yang tidak boleh diabaikan, bila diabaikan mengandung cacat formal berupa *error in persona* yang dapat mengakibatkan putusan di N.O. (*niet ont vankeljkverklaard*).

Menimbang, bahwa dalam perkara *in casu* Pelawan telah menarik Terlwan, Turut Terlwan I dan Turut Terlwan II sebagai pihak, karena Terlwan, Turut Terlwan I dan Turut Terlwan II adalah pihak-pihak yang terlibat dalam putusan yang dimintakan eksekusi yang dilawan oleh Pelawan, dimana Terlwan bertindak sebagai pemohon eksekusi sedangkan Turut Terlwan I dan Turut Terlwan II sebagai termohon eksekusi. Oleh karena itu, perlawanan terhadap Turut Terlwan I adalah sudah tepat karena Turut Terlwan I adalah salah satu pihak dalam putusan yang dilawan Pelawan, begitupula dengan tidak dijadikannya Sdri. Indah Kurniasih sebagai pihak dalam



perlawanan ini karena Sdri. Indah Kurniasih tidak termasuk sebagai salah satu pihak dalam putusan yang dilawan Pelawan. Dengan demikian eksepsi angka 1 dan eksepsi angka 2 Terlawan adalah eksepsi yang tidak berdasar dan beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 3 Terlawan yang menyatakan perlawanan adalah salah obyek, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan memperhatikan surat perlawanan Pelawan dihubungkan dengan eksepsi dan jawaban Terlawan serta hasil Pemeriksaan Setempat, maka diperoleh fakta bahwa obyek yang disengketan dalam perkara in casu adalah obyek yang sama yang telah diperkarakan sebelumnya dalam perkara perdata nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk antara Pelawan dengan para Turut Terlawan, serta merupakan obyek yang sama pula dengan obyek yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan terhadap Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, yaitu bidang tanah yang terletak di Kampung Sasak, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Tanah Makam (Kober);
- Sebelah Utara : Kali Grogol;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Guntur Soekarno Putra;
- Sebelah Selatan : Jalan Makam (Kober).

Dengan demikian tidaklah terjadi kesalahan obyek (*error in objecto*) sebagaimana yang dimaksudkan oleh Terlawan dalam eksepsinya, dengan demikian eksepsi angka 3 Pelawan tersebut adalah eksepsi yang tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum terhadap alasan Eksepsi dari Terlawan, maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi dari Terlawan haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

III. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan yang pada pokoknya adalah mengenai obyek sengketa yang terletak di Kampung Sasak, Desa Limo, Kec. Limo-Kota Depok, adalah milik Pelawan yang berasal dari peninggalan alm. H. Ridwan bin Kocel, berdasarkan Girik No. C. 341, Persil 353 D.II, seluas \pm 5.400 M²; tanah Pelawan tersebut

Halaman 45 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



sebagian telah dialihkan kepemilikannya kepada INDAH KURNIASIH, seluas 300 M², dengan bukti Akta Jual Beli, dan atas sebagian tanah yang dilalihkan kepada Turut Terlawan II telah terbit Sertifikat Hak Milik No.04854/Limo, seluas 450 M² atas nama ISMAIL MARZUQI/Turut Terlawan II, Surat Ukur No.:00249/Limo/2013 Tanggal 30-09-2013, sehingga sekarang sisa tanah Pelawan masih seluas ± 4650 M² asal Girik No. C. 341, Persil 353 D.II; Bahwa atas tanah obyek sengketa tersebut telah diklaim oleh Terlawan dengan alasan Terlawan telah melakukan pembebasan terhadap tanah milik Pelawan dan telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 527/Limo atas nama Terlawan, selanjutnya Terlawan telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok, tanggal 24 September 2007 dengan Nomor Perkara 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang ditujukan kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tanpa mengikutsertakan Pelawan selaku pemilik tanah asal, dan terhadap perkara tersebut telah diputus pada tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung R.I., tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. No. 257/Pdt/2008/PT.bdg. jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana Terlawan sebagai pihak yang dimenangkan dalam perkara tersebut, selanjutnya Terlawan telah mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Depok atas putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. No. 257/Pdt/2008/PT.bdg. jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk, hingga terbit Penetapan Pengadilan Negeri Depok No. 06/Pen.Pdt/aan.Eks/2014/PN.Dpk. jo. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk jo. No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg.Jo. No. 1209 K/2009., tanggal 22 April 2014;

Menimbang bahwa dari dali-dalil perlawanan Pelawan yang di akui oleh Terlawan maupun Turut Terlawan atau setidaknya tidak disangkal oleh Terlawan maupun Turut Terlawan maka di peroleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan adalah salah satu dari ahli waris alm. H. Ridwan bin Kocel berdasarkan Surat Pernyataan Waris ,tertanggal 14 November 2007, yang telah mendapatkan surat kuasa dari para ahli waris alm H. Ridwan bin Kocel lainnya untuk mewakili seluruh ahli waris dari alm. H. Ridwan Kocel;
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah tanah yang terletak di Kampung Sasak, Desa Limo, Kec. Limo-Kota Depok, seluas ± 5.400 M² , dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Tanah Makam (Kober);

Halaman 46 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



- Sebelah Utara : Kali Grogol;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Guntur Soekarno Putra;
- Sebelah Selatan : Jalan Makam (Kober).

Obyek sengketa tersebut adalah obyek yang sama dengan obyek sengketa dalam perkara perdata Nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang ada sebelumnya antara Terlawan sebagai Penggugat melawan para Turut Terlawan sebagai para Tergugat;

- Bahwa obyek sengketa sebelumnya berada dalam penguasaan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, karena obyek sengketa tersebut telah dibeli oleh Turut Terlawan I melalui perantara H. Naman yang mengatasnamakan Ridwan Bin Kocel;
- Bahwa Sertifikat **HGB No. 527 Desa Limo, Gambar Situasi No. 2135/1989** tanggal 11 Februari 1989, terdaftar atas nama Terlawan;
- Bahwa Terlawan telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok, tanggal 24 September 2007 dengan Nomor Perkara 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang ditujukan kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, dan terhadap perkara tersebut telah diputus pada tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung R.I., tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. No. 257/Pdt/2008/PT.bdg. jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa terhadap Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut diatas, Terlawan telah mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Depok atas putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 30 Maret 2011 No. 1209 K/Pdt/2009 jo. No. 257/Pdt/2008/PT.bdg. jo. No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk, hingga terbit Penetapan Pengadilan Negeri Depok No. 06/Pen.Pdt/aa.Eks/2014/PN.Dpk. jo. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk jo. No. 257/Pdt/2008/PT.Bdg.Jo. No. 1209 K/2009., tanggal 22 April 2014;
- Bahwa dalam perkara terdahulu yaitu perkara perdata No. 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk, Pelawan telah ikut diperiksa sebagai saksi dari Turut Terlawan I;
- Bahwa pada tanggal 12 Januari 2009 tanah obyek sengketa tersebut oleh Turut Terlawan I telah dikembalikan kepemilikannya kepada pemilik yang sebenarnya yaitu ahli waris Ridwan bin Kocel (Pelawan);
- Bahwa Turut Terlawan II telah membeli sebagian tanah milik alm. Ridwan bin Kocel dari ahli waris Ridwan bin Kocel (Pelawan), yang

Halaman 47 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



luasnya ± 450 M², berdasarkan Akte Jual Beli No.425/2012, tanggal 09 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Drs. Eri Sumantri, SH.MH selaku PPAT Kecamatan Limo;

- Bahwa terhadap tanah yang Turut Terlawan II beli dari ahli waris alm. Ridwan Bin Kocel (Pelawan) tersebut diatas, telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomer : 04854 Limo atas nama Turut Terlawan II, tanggal 18 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Pelawan mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah milik Pelawan yang berasal dari peninggalan alm. H. Ridwan bin Kocel, berdasarkan Girik No. C. 341, Persil 353 D.II, seluas ± 5.400 M²; yang sebagian telah dialihkan kepemilikannya kepada INDAH KURNIASIH, seluas 300 M², dan kepada Turut Terlawan II seluas 450 M², sehingga sekarang sisa tanah Pelawan masih seluas ± 4650 M² asal Girik No. C. 341, Persil 353 D.II., dalil Pelawan tersebut diakui kebenarannya oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II. Sedangkan Terlawan mendalilkan bahwa bidang tanah seluas ±15.000 M² adalah milik Terlawan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah Hak Guna Bangunan seluas 371.684 M² milik Terlawan sebagaimana tercantum dalam **sertifikat HGB No. 527 Desa Limo, Gambar Situasi No. 2135/1989** tanggal 11 Februari 1989, terdaftar atas nama **Terlawan** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 6 Oktober 1990;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu yang menjadi pokok sengketa antara kedua belah pihak sebagai berikut:

1. Apakah benar bahwa obyek sengketa adalah milik Pelawan yang berasal dari peninggalan alm. H. Ridwan bin Kocel, berdasarkan Girik No. C. 341, Persil 353 D.II, seluas ± 5.400 M²; yang sebagian telah dialihkan kepemilikannya kepada INDAH KURNIASIH, seluas 300 M², dan kepada Turut Terlawan II seluas 450 M², sehingga sekarang sisa tanah Pelawan masih seluas ± 4650 M² ?;
2. Apakah benar bahwa obyek sengketa adalah milik Terlawan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah Hak Guna Bangunan seluas 371.684 M² milik Terlawan sebagaimana tercantum dalam **sertifikat HGB No. 527 Desa Limo, Gambar Situasi No. 2135/1989** tanggal 11 Februari 1989 ?;

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab-jinawab dalam proses

Halaman 48 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



perkara *a quo*, ternyata Terlawan telah menyangkal dalil-dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu berdasarkan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPerdara maka beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Pelawan, untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa Pelawan mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah milik Pelawan yang berasal dari peninggalan alm. H. Ridwan bin Kocel, berdasarkan Girik No. C. 341, Persil 353 D.II, seluas ± 5.400 M²; yang sebagian telah dialihkan kepemilikannya kepada INDAH KURNIASIH, seluas 300 M², dan kepada Turut Terlawan II seluas 450 M², sehingga sekarang sisa tanah Pelawan masih seluas ± 4650 M²;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah memajukan surat bukti tertulis bertanda P-1 s/d P-9 dan 2 (dua) orang saksi bernama Andan Sali dan Ahmad Hamdanih;

Menimbang, bahwa bukti P-1a berupa Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi dan bukti P-1b berupa Surat Wajib Ipeda atas nama Ridwan bin Kocel, adalah bukti tentang pembayaran pajak atas tanah, dimana diketahui bahwa bukti pembayaran pajak bukanlah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi bukti tersebut menunjukkan bahwa yang tercatat namanya dalam bukti tersebut adalah orang yang menguasai dan menikmati hasil dari obyek tanah tersebut, sehingga bukti surat tersebut sama sekali tidak menunjukkan bukti kepemilikan Pelawan atas obyek sengketa. Bukti tersebut adalah bukti yang sama yang pernah diajukan oleh para Turut Terlawan dalam perkara terdahulu yaitu perkara nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk sebagai bukti surat bertanda T.I,II-7 sebagaimana termuat dalam bukti T-14 *in casu*;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa Surat Pernyataan ahli waris almarhum Ridwan bin Kocel, tanggal 14 November 2007, adalah merupakan suatu pernyataan dari orang yang membuatnya, dimana menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2901 K/Pdt/1985 tanggal 29-11-1988 dinyatakan bahwa "surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)". Namun bukti P-2 tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi Pelawan atas nama Andan Sali dan saksi Ahmad Hamdanih serta didukung oleh para Turut Terlawan dalam jawabannya dan tidak pula dibantah oleh pihak Terlawan, sehingga

Halaman 49 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



dapat diambil persangkaan yang menunjukkan fakta bahwa benar Pelawan adalah ahli waris dari alm. Ridwan bin Kocel;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Pengalihan/Pengembalian Tanah Milik alm.Ridwan bin Kocel berdasarkan Girik C.342 a/n Ridwan bin Kocel dari Turut Terlawan I kepada Pelawan pada tahun 2009, dihubungkan dengan jawaban dari Turut Terlawan I diperoleh suatu fakta bahwa Turut Terlawan I telah mengembalikan tanah milik Ridwan bin Kocel kepada Pelawan pada tahun 2009, dimana tanah yang merupakan obyek sengketa tersebut sebelumnya telah dibeli oleh Turut Terlawan I pada tahun 1973. Namun obyek sengketa tersebut dikembalikan kepada Pelawan selaku ahli waris dari Ridwan Bin Kocel, dengan alasan karena tanah tersebut diklaim oleh pihak lain. Hal tersebut jika dihubungkan dengan bukti T-14 berupa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk, maka dapat dipahami bahwa obyek sengketa sebelumnya berada dalam penguasaan Turut Terlawan I dengan dasar pembelian pada tahun 1973 dan karena penguasaan tersebut Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah digugat oleh Terlawan dalam perkara sebelumnya yaitu perkara perdata Nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk. dimana telah diputus oleh Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa Penggugat/Terlawan adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa dan para Tergugat/para Turut Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai obyek sengketa, dan terhadap putusan tersebut telah dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 257/Pdt/2008/PT.BDG. tanggal 30 Desember 2008, serta Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1209 K/PDT/2009, tanggal 07 Desember 2014 yang telah menolak Kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Pembanding dalam perkara terdahulu atau para Turut Terlawan *in casu*, atau dengan kata lain para Turut Terlawan telah kalah dalam perkara perdata terdahulu dan karena Turut Terlawan I kalah maka Turut Terlawan I menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Pelawan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 diperoleh fakta bahwa Turut Terlawan I mengembalikan obyek sengketa kepada Pelawan pada tanggal 12 Januari 2009, dihubungkan dengan bukti T-25 berupa Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1209 K/PDT/2009 diketahui bahwa para Tergugat/para Pembanding dalam perkara terdahulu atau para Turut Terlawan *in casu* telah mengajukan Kasasi pada tanggal 22 Januari 2009, jadi Turut Terlawan I telah mengembalikan obyek sengketa kepada

Halaman 50 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Pelawan terhitung kurang lebih 10 (sepuluh) hari sebelum Turut Terlawan I mengajukan Kasasi dalam perkara sebelumnya. Oleh karena itu, pengalihan/pengembalian tanah obyek sengketa oleh Turut Terlawan I kepada Pelawan dilakukan pada saat tanah tersebut masih menjadi obyek sengketa dalam perkara Nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang ada sebelumnya, yaitu sengketa antara Terlawan sebagai Penggugat dan para Turut Terlawan sebagai para Tergugat. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pengalihan/pengembalian tanah obyek sengketa oleh Turut Terlawan I kepada Pelawan adalah pengalihan yang tidak sah dan bertentangan hukum, sehingga dengan demikian bukti P-3 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bukti P-4 dan bukti P-5 berupa surat keterangan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Pelawan, diperoleh fakta bahwa kedua orang tua Pelawan telah meninggal dunia, namun bukti tersebut tidak dapat membuktikan tentang kepemilikan Pelawan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti P-6.a berupa surat keterangan riwayat tanah dari Lurah Limo tertanggal Januari 2012 dan bukti P-6.b berupa surat keterangan Lurah Limo tertanggal 20 November 2012, menerangkan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa *in casu* tidak dalam sengketa, bukti tersebut adalah bukti yang bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa obyek sengketa *in casu* adalah obyek yang telah disengketakan dalam perkara perdata sebelumnya yaitu perkara Nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk antara Terlawan dengan para Turut Terlawan. Oleh karena itu, bukti P-6.a dan bukti P-6.b adalah bukti yang tidak berdasar dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Akta Jual Beli No. 425/2012 tertanggal 9 Juli 2012 antara Pelawan sebagai penjual dan Turut Terlawan II sebagai pembeli, diperoleh fakta bahwa Pelawan telah menjual sebagian dari obyek sengketa kepada Turut Terlawan II. Hal tersebut menunjukkan bahwa Pelawan telah menjual/mengalihkan tanah yang masih menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata sebelumnya yaitu perkara Nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk, dimana baik Pelawan selaku penjual maupun Turut Terlawan II sebagai pembeli telah sama-sama mengetahui sebelumnya bahwa tanah yang diperjual belikan adalah tanah yang sedang dipersengketakan antara Terlawan sebagai Penggugat dengan para Turut Terlawan sebagai para Tergugat. Pelawan mengetahui hal tersebut karena

Halaman 51 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Pelawan menjadi saksi dari para Turut Terlawan dalam perkara sebelumnya, dan Turut Terlawan II adalah merupakan salah satu pihak (Tergugat II) dalam perkara sebelumnya;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah, apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

Yang dimaksud dengan kesepakatan disini adalah adanya rasa ikhlas atau saling member dan menerima atau sukarela diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Kesepakatan tidak ada apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Kecakapan di sini artinya para pihak yang membuat perjanjian haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subyek hukum. Pada dasarnya semua orang menurut hukum cakap untuk membuat perjanjian. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (curatele) dan orang sakit jiwa;

3. Suatu hal tertentu;

Hal tertentu maksudnya obyek yang diatur dalam perjanjian tersebut atau mengenai bendanya harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi tidak samar-samar.

4. Suatu sebab yang halal (causa yang halal);

Sebab yang halal/causa yang halal mengandung pengertian bahwa pada benda (obyek) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum. Jadi isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang sifatnya memaksa, ketertiban umum, dan atau kesusilaan.

Syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri dan syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut sebagai syarat subjektif, yaitu syarat untuk subjek hukum atau orangnya. Syarat suatu hal tertentu dan syarat suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif, yaitu syarat untuk objek hukum atau bendanya. Tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dan obyektif di atas dapat menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah. Perjanjian yang tidak sah karena tidak terpenuhinya salah satu syarat subyektif akan mengakibatkan perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (canceling) oleh salah satu pihak. Maksudnya, salah satu pihak dapat menuntut pembatalan



itu kepada hakim melalui pengadilan. Sebaliknya, apabila tidak sahnya perjanjian itu disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum (nul and void), yaitu secara hukum sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli *in casu* antara Pelawan dengan Turut Terlawan II adalah suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu syarat "suatu sebab yang halal/causa yang halal", karena obyek yang dijual adalah obyek yang masih menjadi sengketa antara Terlawan dengan para Turut Terlawan dalam perkara perdata Nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang ada sebelumnya. Oleh karena syarat yang tidak terpenuhi adalah syarat obyektif, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum atau secara hukum sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian. Dengan demikian perjanjian jual beli antara Pelawan dengan Turut Terlawan II sebagaimana tercantum dalam bukti P-7, adalah perjanjian jual beli yang tidak sah, sehingga bukti P-7 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-8 berupa Sertifikat Hak Milik No. 04854 atas nama Ismail Marzuki (Turut Terlawan II), jadi yang dimaksud sebagai pemilik dalam bukti tersebut adalah Turut Terlawan II dan bukanlah Pelawan, sehingga bukti P-8 tersebut tidak dapat dijadikan alas hak kepemilikan oleh Pelawan. Selain itu berdasarkan bukti P-8 tersebut diperoleh fakta bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut terbit pada tanggal 18 Oktober 2013 dan pada bagian huruf i) dari bukti tersebut tercatat AJB No. 425/2012 tanggal 09-07-2012, hal tersebut menunjukkan fakta bahwa Sertifikat Hak Milik No.04854 Kel. Limo atas nama Ismail Marzuki (Turut Terlawan II) tersebut terbit karena berdasarkan adanya Akta Jual Beli No. 425/2012 (bukti P-7), dimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Jual Beli tersebut adalah jual beli yang tidak sah. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut terbit berdasarkan peralihan hak yang tidak sah, sehingga mengakibatkan keberadaan sertifikat tersebut menjadi tidak sah atau tidak mengikat;

Menimbang, bahwa bukti P-9 berupa Risalah Kepemilikan Tanah tanggal 20 Juni 2002 yang dibuat oleh Kamaludin adalah bukti yang sama yang telah diajukan sebelumnya oleh para Turut Terlawan dalam perkara perdata sebelumnya pada kapasitasnya sebagai para Tergugat, dimana dalam perkara perdata sebelumnya bukti surat tersebut diberi tanda dengan bukti T1,2-6. Dimana dalam bukti tersebut isinya pada pokoknya adalah



merupakan suatu pernyataan dari Kamaludiin dan Kamaludin tersebut tidak pernah didengar keterangannya di persidangan. Jadi pada prinsipnya bukti P-9 tersebut adalah merupakan suatu pernyataan dari orang yang membuatnya, dimana menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2901 K/Pdt/1985 tanggal 29-11-1988 dinyatakan bahwa "surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)".

Menimbang, bahwa saksi Pelawan yang bernama Andan Sali telah memberikan keterangan pada pokoknya bahwa saksi pernah melihat Pelawan menggarap obyek sengketa dan Pelawan mengatakan kalau obyek sengketa tersebut adalah tanah milik orang tua Pelawan. Sedangkan saksi Pelawan yang bernama Ahmad Hamdanih telah memberikan keterangan yang pada pokoknya bahwa saksi pernah ikut dengan Turut Terlawan I dan bertemu dengan Toni Sulaeman yang merupakan Boss dari PT. Urecon dimana pada saat itu Toni Sulaeman memerintahkan Kamaluddin (staf PT. Urecon) untuk mengembalikan 3 (tiga) bidang tanah kepada Turut Terlawan I karena tidak masuk dalam pembebasan yang dilakukan oleh PT. Urecon. Dimana dari keterangan saksi-saksi Pelawan tersebut dihubungkan pula dengan bukti-bukti surat Pelawan, ternyata tidak dapat membuktikan adanya alas hak kepemilikan Pelawan atas obyek sengketa melainkan hanya hak penguasaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan dengan pembuktiannya tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sanggahan/bantahan Terlawan;

Menimbang, bahwa Terlawan mendalilkan bahwa bidang tanah seluas ± 15.000 M2 adalah milik Terlawan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah Hak Guna Bangunan seluas 371.684 M2 milik Terlawan sebagaimana tercantum dalam **sertifikat HGB No. 527 Desa Limo, Gambar Situasi No. 2135/1989** tanggal 11 Februari 1989, terdaftar atas nama **Terlawan** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 6 Oktober 1990;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahannya,



Terlawan telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 s/d T-25 dan 3 (tiga) orang saksi bernama Mualih Bin H. Hasim, Martini Binti Sumarno dan Hendrik Henart;

Menimbang, bahwa bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 527 Desa Limo tanggal 6 Oktober 1990 adalah membuktikan bahwa tanah yang tersebut dalam sertifikat tersebut adalah milik PT.Megapolitan Development Corporation, berikut terlampir Gambar Situasi Nomor 2135 tahun 1989 tertanggal 11 Februari 1989 atas tanah seluas 371.684 M2, dan tercatat bahwa Gambar Situasi ini adalah Kutipan dari Peta Situasi No.: 2135/1983 untuk lampiran sertifikat berdasarkan SK. Kepala BPN No.: 534/HGB/BPN/90 tanggal 7-8-1990;

Menimbang, bahwa bukti T-2 berupa Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990 adalah bukti berupa foto copy, namun oleh karena bukti tersebut bersesuaian dengan bukti T-1 yang telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, dimana keberadaan bukti T-2 tersebut telah ditunjuk sebelumnya oleh bukti T-1 sebagaimana tercatat pada halaman 2 bagian c) Asal Persil Pemberian Hak Guna Bangunan, dan bagian d) Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, tgl. 7-8-1990 No.534/HGB/BPN/1990, serta Pelawan dan para Turut Terlawan tidak menyangkalinya, maka diperoleh bukti persangkaan bahwa bukti T-2 memang benar keberadaannya. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 04 PK/N/2005 tanggal 18 Mei 2005 yang menyatakan "bahwa bukti foto copy tidak selalu harus dikesampingkan, sebab apabila dari segala keadaan cukup persangkaan telah ada utang, maka bukti foto copy harus diterima sebagai bukti persangkaan". Dalam perkara *in casu* dari segala keadaan telah cukup persangkaan telah ada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990, maka bukti foto copy Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990 harus diterima sebagai bukti persangkaan bahwa keberadaan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990 memang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 diperoleh fakta bahwa Sertifikat HGB No. 527 Desa Limo atas nama Pemegang Hak PT.Megapolitan Development Corporation tersebut terbit karena adanya Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Pemerintah kepada PT.Megapolitan Development Corporation berdasarkan Keputusan Kepala Badan

Halaman 55 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional No.534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Megapolitan Development Corporation Jakarta;

Menimbang, bahwa bukti T-3, T-4, T-5, T-6 dan T-7 berupa daftar nama-nama pemilik tanah yang telah dibebaskan PT. Urecon Utama Jakarta areal Limo Sasak Desa Limo Kecamatan Sawangan Kabupaten Bogor, serta bukti T-15 berupa Surat Keterangan Kepala Desa Lima tanggal 12 Oktober 1983 adalah bukti berupa foto copy, namun oleh karena bukti tersebut telah ditunjuk sebelumnya oleh bukti T-2 sebagaimana tercantum pada lampiran Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990, maka bukti foto copy daftar nama-nama pemilik tanah yang telah dibebaskan PT. Urecon Utama Jakarta areal Limo Sasak Desa Limo Kecamatan Sawangan Kabupaten Bogor harus diterima sebagai bukti persangkaan bahwa keberadaan daftar nama-nama pemilik tanah yang telah dibebaskan PT. Urecon Utama Jakarta areal Limo Sasak Desa Limo Kecamatan Sawangan Kabupaten Bogor memang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3, T-4, T-5, T-6 dan T-7 serta bukti T-15 diperoleh fakta bahwa PT. Urecon Utama telah membebaskan tanah-tanah di wilayah areal Limo Sasak Desa Limo Kecamatan Sawangan Kabupaten Bogor seluas + 334.974 M2, dimana dari daftar tersebut termasuk pula didalamnya 4 (empat) bidang tanah dari pemilik asal yaitu:

- a. Hasyim seluas 2.837 M2 berdasarkan Girik C No. 569 persil 907;
- b. Ridwan/Rimah seluas 6.475 M2 berdasarkan Girik C No. 340 persil 364;
- c. Mukmin Bin Kotjel seluas 3.195 M2 berdasarkan Girik C No. 240 persil 212; dan
- d. Muh. Zen Bin Soleh seluas 3.020 M2 berdasarkan Girik C No. 250 persil 281;

Semuanya seluas 15.527 M2 yang telah dibebaskan pada tanggal 21 April 1975 (vide bukti T-3); Hal tersebut dihubungkan pula dengan bukti T-10 berupa Gambar Situasi No.2546/1983, maka diperoleh fakta mengenai letak tanah yang telah dibebaskan oleh PT. Urecon tersebut yang terletak di Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa bukti T-8 berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak menunjukkan fakta bahwa Terlawan telah pula membebaskan tanah dari H. Abdul Gani yang terletak di Desa Limo seluas 19.030 M2;

Halaman 56 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Menimbang, bahwa bukti T-9 berupa Kutipan Peta Situasi Nomor: 2135/1989 tanggal 11 Februari 1989 adalah berupa foto copy, namun bukti tersebut telah ditunjuk dan merupakan bagian dari bukti T-1, dan berdasarkan bukti T-9 tersebut diperoleh fakta bahwa tanah seluas 371.684 M² yang termasuk dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 527 Desa Limo atas nama Terlawan, terletak di Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa bukti T-12 berupa Akta Pelimpahan/Penglepasan Hak Atas Tanah No.3 tanggal 3 Pebruari 1984 adalah bukti yang menunjukkan bahwa PT. Urecon Utama selaku pemilik tanah seluas 334.974 M² yang sudah dibebaskannya berdasarkan bukti T-3 s/d T-7, telah menyerahkan dan melepaskan segala hak dan kepentingan atas tanah tersebut kepada Terlawan, termasuk di dalamnya tanah yang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-14 berupa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 102/Pdt.G/2007/PN.Dpk. tanggal 13 Maret 2008 diperoleh fakta bahwa dalam perkara sebelumnya antara Terlawan sebagai Penggugat dengan para Turut Terlawan sebagai Para Tergugat telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Depok bahwa Obyek sengketa tersebut adalah milik terlawan, dan dalam pertimbangannya dinyatakan tanah seluas 15.527 M² milik Terlawan berasal dari pelepasan tanah dari ke-4 pemilik tanah adat yaitu Hasyim, Ridwan/Rimah, Mukmin Bin Kotjel dan Muh. Zen Bin Soleh dan merupakan bagian dari tanah adat seluas 334.974 M² yang telah dibebaskan oleh PT. Urecon Utama, yang kemudian oleh PT. Urecon Utama telah dialihkan dan diserahkan kepada Terlawan. Bukti T-14 tersebut dihubungkan dengan bukti T-24 berupa Salinan Resmi Putusan No : 257/Pdt/2008/PT.BDG. tanggal 30 Desember 2008 dan bukti T-25 berupa Salinan Resmi Putusan No.1209 K/PDT/2009, tanggal 07 Desember 2014 membuktikan bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh putusan Banding Pengadilan Tinggi serta Putusan Kasasi Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa bukti T-16 berupa surat dari Terlawan kepada PT. Urecon Utama dihubungkan dengan bukti T-17 berupa surat PT. Urecon Utama yang ditujukan kepada Terlawan diperoleh fakta bahwa pada tanggal 30 September 2002 Presiden Direktur PT. Urecon Utama telah menegaskan bahwa surat tertanggal 20 Juni 2002 yang ditandatangani oleh Kamaluddin tersebut bukan surat resmi dari Direksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perseroan dan samasekali diluar tanggungjawab PT. Urecon Utama;

Menimbang, bahwa bukti T-18 berupa Akta Perseroan Terbatas PT.Megapolitan Developments Corporation No.24 tanggal 10 September 1976 dihubungkan dengan bukti T-19 berupa Salinan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.Megapolitan Developments No.45 tanggal 7 Mei 2008 dan bukti T-20 berupa Salinan Pernyataan Keputusan Rapat PT.Megapolitan Development Tbk. No.92 tanggal 27 September 2012, maka diperoleh fakta bahwa PT.Megapolitan Developments Corporation didirikan pada tanggal 10 September 1976 dengan Akta No. 24 dan selaku badan hukum Perseroan Terbatas telah menyesuaikan seluruh ketentuan Anggaran Dasarnya dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Megapolitan Developments Nomor 45 tanggal 7 Mei 2008 dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI sebagaimana tercantum dalam suratnya Nomor: AHU-24587.AH.01.02.Tahun 2008, serta telah dilakukan perubahan Susunan Pengurus sesuai Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Megapolitan Developments Tbk Nomor 91 tanggal 27 September 2012 yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI sebagaimana tercantum dalam suratnya No. AHU-AH.01.10-36261 tanggal 05 Oktober 2012, dimana dibuktikan bahwa yang menduduki jabatan atau posisi Direktur Utama adalah Ny. Lora Melani Lowas Barak Rimba;

Menimbang, bahwa bukti T-21 berupa Peta Situasi Nomor: 2135/1989 tanggal 11 Februari 1989 adalah berupa foto copy, namun bukti tersebut bersesuaian dengan bukti T-9 yang telah ditunjuk dan merupakan bagian dari bukti T-1, dan berdasarkan bukti T-21 tersebut diperoleh fakta bahwa tanah seluas 15.527 M2 yang berasal dari pelepasan tanah dari ke-4 pemilik tanah adat yaitu Hasyim, Ridwan/Rimah, Mukmin Bin Kotjel dan Muh. Zen Bin Soleh sebagaimana tertulis dengan nomor 93, 94, 95 dan 96 dalam bukti tersebut adalah merupakan bagian dari tanah seluas 371.684 M2 yang termasuk dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 527 Desa Limo atas nama Terlawan, terletak di Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

Mwnimbang, bahwa bukti T-22 berupa Surat Permohonan Pengukuran adalah bukti foto copy, namun bukti tersebut bersesuaian dengan bukti T-23 berupa Tanda Terima Surat tertanggal 19 Nopember

Halaman 58 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



2014 yang telah disesuaikan dengan aslinya, dan berdasarkan bukti T-22 dihubungkan dengan bukti T-23 maka diperoleh fakta bahwa Terlawan sedang mengurus pengukuran sertifikat HGB Nomor 527 di Kelurahan Limo Kecamatan Limo Kota Depok pada Kantor Pertanahan Kota Depok, namun karena luas tanah yang dimohonkan seluas 147,193 M2 maka Kantor Pertanahan Depok meminta Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat untuk melakukan pengukuran tanah tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Terlawan bernama Mualih Bin H. Hasim menerangkan bahwa pada tahun 1985 Saksi menyaksikan Pihak Terlawan meratakan tanah tersebut dengan bulldoser dalam keadaan kosong dan tanah tersebut dalam keadaan aman-aman saja namun sekitar tahun 2004 Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengklaim tanah tersebut sehingga Terlawan melakukan peneguran kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II secara lisan dan bahwa Saksi pernah melihat dokumen-dokumen tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 527 saat itu Saksi diperlihatkan oleh atasan di PT.Megapolitan (Terlawan), selanjutnya saksi bernama Hendrik Henart menerangkan bahwa pada sekitar tahun 1984 – 1985 dengan menggunakan bulldoser Saksi bersama teman-teman lainnya melakukan perataan tanah sengketa tersebut seluas 15.000 M2 dan disaksikan oleh warga setempat, dan saat itu tidak ada yang merasa keberatan tanah tersebut diratakan, dan Saksi ketahui tanah tersebut adalah milik Terlawan (PT.Megapolitan) karena yang memerintahkan Saksi untuk melakukan perataan tanah tersebut adalah orang teknik (Ir.Bunyamin Razak) dari Terlawan. Hal tersebut membuktikan adanya penguasaan Terlawan atas obyek sengketa, serta mendukung keberadaan bukti T-1;

Menimbang, bahwa saksi Terlawan bernama Martini Binti Sumarno telah memberikan keterangan bahwa Saksi kenal dengan Almarhum Kamaluddin sebagai teman kantor di PT.Uricon sebagai pengawas tanah yang bertugas ke lapangan, dan diberikan kuasa khusus untuk urusan-urusan ke Pengadilan, menjual tanah, namun tidak berhak mengeluarkan Surat untuk dan atas nama Direksi PT.Uricon, karena surat Direksi harus ada Nomor Surat dan stempel perusahaan, keterangan saksi tersebut mendukung bukti T-17 berupa surat PT. Urecon Utama yang ditujukan kepada Terlawan, dimana Presiden Direktur PT. Urecon Utama telah menegaskan bahwa surat tertanggal 20 Juni 2002 yang ditandatangani oleh Kamaluddin tersebut (bukti TT.I-7) bukan surat resmi dari Direksi Perseroan

Halaman 59 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



dan samasekali diluar tanggungjawab PT. Urecon Utama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas pembuktian Terlawan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan **bahwa Terlawan telah berhasil membuktikan dalil sanggahannya** bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Terlawan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah Hak Guna Bangunan seluas 371.684 M2 milik Terlawan sebagaimana tercantum dalam **sertifikat HGB No. 527 Desa Limo, Gambar Situasi No. 2135/1989** tanggal 11 Februari 1989, terdaftar atas nama **Terlawan** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 6 Oktober 1990;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan jawaban para Turut Terlawan;

Menimbang, bahwa para Turut Terlawan telah mendukung dalil perlawanan Pelawan yang mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah milik Pelawan yang berasal dari peninggalan alm. H. Ridwan bin Kocel, berdasarkan Girik No. C. 341, Persil 353 D.II, seluas ± 5.400 M2;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya dalam mendukung dalil perlawanan Pelawan, para Turut Terlawan telah mengajukan bukti yaitu untuk Turut Terlawan I berupa bukti surat tertanda TT.I-1 s/d TT.I-15 dan 1 (satu) orang saksi bernama Sarmili, sedangkan untuk Turut Terlawan II berupa bukti surat tertanda TT.II-1 s/d TT.II-8;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-1 adalah bukti yang sama dengan bukti P-1.a, bukti TT.I-2 adalah bukti yang sama dengan bukti P-1.b, bukti TT.I-3 adalah bukti yang sama dengan bukti P-6.a, bukti TT.I-5 adalah bukti yang sama dengan bukti P-3 dan bukti TT.I-6 adalah bukti yang sama dengan bukti P-9, dimana bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan pada bagian pembuktian Pelawan tersebut di atas. Oleh karena itu, secara mutatis mutandis dianggap pula telah dipertimbangkan pada bagian pertimbangan ini;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-4 berupa surat pernyataan dari Naman tertanggal 15 Desember 1985 adalah pernyataan sepihat dari yang bersangkutan dan yang bersangkutan tidak dihadirkan sebagai saksi di persidangan, dimana menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2901 K/Pdt/1985 tanggal 29-11-1988 dinyatakan bahwa "surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)". Dengan

Halaman 60 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



demikian bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-7 berupa surat keterangan dari Kamaluddin dihubungkan dengan bukti TT.I-12 berupa Surat dari Direktur PT.Urecon Utama yaitu DR.H.M.S. Soeleiman dan bukti TT.I-13 berupa Surat Keputusan Direksi PT.Urecon Utama diperoleh fakta bahwa Kamaluddin adalah Karyawan PT. Urecon Utama yang ditunjuk sebagai Kepala Bagian Pengurusan Tanah, dan telah membuat suatu surat keterangan tertanggal 20 Juni 2002 yang mengatasnamakan PT. Urecon Utama, namun menurut Majelis Hakim bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bukti T-17 tersebut di atas dinyatakan bahwa Presiden Direktur PT. Urecon Utama telah menegaskan bahwa surat tertanggal 20 Juni 2002 yang ditandatangani oleh Kamaluddin tersebut bukan surat resmi dari Direksi Perseroan dan sama sekali diluar tanggungjawab PT. Urecon Utama, serta bersesuaian pula dengan keterangan saksi Tergugat yang bernama Martini Binti Sumarno yang menerangkan bahwa Kamaluddin adalah teman kantor saksi di PT.Urecon sebagai pengawas tanah yang bertugas ke lapangan, dan diberikan kuasa khusus untuk urusan-urusan ke Pengadilan, menjual tanah, namun tidak berhak mengeluarkan Surat untuk dan atas nama Direksi PT.Urecon, karena surat Direksi harus ada Nomor Surat dan stempel perusahaan. Sehingga dengan demikian bukti TT.I-7 tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-8 dan TT.I-9 berupa Daftar nama-nama pemilik tanah yang dibebaskan oleh PT.Urecon Utama adalah bukti yang sejenis dengan bukti T-3, T-4, T-5, T-6 dan T-7 bahkan bukti TT.I-9 adalah bukti yang sama dengan bukti T-3, dimana berdasarkan bukti-bukti tersebut diperoleh fakta bahwa PT. Urecon Utama telah membebaskan tanah-tanah di wilayah areal Limo Sasak Desa Limo Kecamatan Sawangan Kabupaten Bogor, dimana daftar nama-nama pemilik tanah yang dibebaskan oleh PT.Urecon Utama tersebut telah diakui keberadaannya karena telah disebutkan pada lampiran Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.534/HGB/BPN/90 tanggal 7 Agustus 1990;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-10 dan bukti TT.I-11 berupa Surat Undangan dari PT.Urecon kepada Turut Terlawan I sama sekali tidak menunjukkan adanya bukti kepemilikan tanah sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-14 adalah bukti yang sama dengan



bukti T-21 dan bukti TT.I-15 adalah bukti yang sama dengan bukti T-1, dimana bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan pada bagian pembuktian Terlawan tersebut di atas. Oleh karena itu, secara mutatis mutandis dianggap pula telah dipertimbangkan pada bagian pertimbangan ini;

Menimbang, bahwa saksi Turut Terlawan I bernama Sarmili telah memberikan keterangan bahwa tanah yang dipersengketakan tersebut adalah milik Pelawan (Marulloh) karena sejak tahun 1994 tinggal disana dan Saksi sering lewat dan melihat Pelawan sedang bersih-bersih tanah tersebut dan ditanami pohon pisang dan lain-lain, bukti tersebut menunjukkan fakta adanya penguasaan Pelawan atas obyek sengketa, namun tidak dapat membuktikan hak kepemilikan Pelawan atas obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa bukti TT.II-1 adalah bukti yang sama dengan bukti P-7 dan bukti TT.II-2 adalah bukti yang sama dengan bukti P-8, dimana bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan pada bagian pembuktian Pelawan tersebut di atas. Oleh karena itu, secara mutatis mutandis dianggap pula telah dipertimbangkan pada bagian pertimbangan ini;

Menimbang, bahwa bukti TT.II-3 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah adalah bukti foto copy, namun bukti tersebut bersesuaian dengan bukti TT.II-1 dan TT.II-2 dimana dari bukti tersebut diperoleh fakta bahwa Tutut Terlawan II telah menguasai sebagian dari obyek sengketa dengan alas hak Akta Jual Beli sebagaimana bukti TT.II-1 dan atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 04854 Kelurahan Limo atas nama Turut Terlawan II. Akan tetapi sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya terhadap bukti TT.II-1 yang merupakan bukti yang sama dengan bukti P-7 dan bukti TT.II-2 yang merupakan bukti yang sama dengan bukti P-8, telah terbukti bahwa jual beli tersebut adalah jual beli yang tidak sah dan bertentangan dengan hukum karena obyek yang diperjual belikan adalah obyek yang sedang dipersengketakan, sehingga Sertifikat Hak Milik yang terbit berdasarkan peralihan hak yang tidak sah tersebut menjadi tidak sah pula atau tidak mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II-4 berupa surat kuasa permohonan pengukuran, bukti TT.II-5 berupa gambar sementara sebidang tanah, bukti TT.II-6 berupa surat pernyataan dan bukti TT.II-7 berupa tanda terima pendaftaran pengakuan hak adalah bukti yang bersesuaian dengan bukti TT.II-2 karena bukti-bukti tersebut menunjukkan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 04854, namun oleh karena Sertifikat Hak Milik



Nomor 04854 telah dinyatakan tidak sah atau tidak mengikat maka bukti-bukti tersebut tidak dapat mendukung dalil pembuktian jawaban dari Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dari para Turut Terlawan ternyata para Turut Terlawan tidak dapat membuktikan dalil jawabannya dalam mendukung dalil perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Pelawan yang didukung oleh para Turut Terlawan dengan pembuktiannya tidak berhasil membuktikan dalil-dalil perlawanannya, sedangkan pihak Terlawan dengan pembuktiannya telah berhasil membuktikan dalil-dalil sanggahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar dan perlawanan Pelawan haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan ditolak maka Pelawan dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan provisi Pelawan;

II. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Terlawan seluruhnya;

III. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. **2.036.000,00** (dua juta tiga puluh enam ribu Rupiah);

Halaman 63 dari 64 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari **Senin** tanggal **02 Maret 2015** oleh kami, **AHMAD ISMAIL, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **LISMAWATI, S.H., M.H.** dan **SELVIANA PURBA, S.H., LLM**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk tanggal 23 Juni 2014, putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **23 Maret 2015**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **R. BELINDA NURHAYATI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Terlawan, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Pelawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

LISMAWATI, S.H., M.H.

AHMAD ISMAIL, S.H., M.H.

SELVIANA PURBA, S.H., LLM.

Panitera Pengganti,

R. BELINDA NURHAYATI, S.H.

Perincian Biaya :

- Pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,00
- Porses Perkara	Rp.	75.000,00
- Panggilan	Rp.	1.400.000,00
- PNBP Biaya Panggilan	Rp.	20.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	500.000,00
- Materai	Rp.	6.000,00
- Redaksi	Rp.	<u>5.000,00 +</u>
Jumlah	= Rp.	2.036.000,00

Terbilang (**dua juta tiga puluh enam ribu Rupiah**)

Halaman **64** dari **64** Putusan Perdata Perlawanan Nomor 105/Pdt.Plw/2014/PN Dpk

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)