



PUTUSAN

Nomor: 668/PDT.G/2014/PN.Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WIDAJATI, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Perum Citra Garden 2 Blok F8 No.8, RT.006/RW.019, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kali Deres, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hukumnya yang bernama Hermawi F. Taslim., S.H.,Dkk., Para Advokat & Pengacara pada Kantor Hukum Vox Populi & Co, beralamat di Jalan Agus Salim No.52 A, Kebon Sirih, Jakarta Pusat 10340, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia, berdasarkan Suarat Kuasa Khusus No.001NP.CO/SKIXI/2014, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Melawan:

1. **LELIANA WIDJAYA**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat (sudah tidak diketahui), maka ke alamat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Jl. Let.Jen. S. Parman No. 71, Jakarta Barat (**Pasal 118 ayat (3) HIR**) untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**
2. **TONY ANG**, Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Gilimanuk Blok JC No.12-B, RT.004/RW.017, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hukumnya yang bernama Dr.J.Djohansjah, SH.,MH.,Dkk., Para Advokat & Pengacara pada Kantor Hukum DJOHANSJAH, RATNAWATI & PARTNERS, beralamat di Wisma Slipi, Lt.4 Ruang 408, Jl.Jend.S.Parman Kav.12, Jakarta Barat, berdasarkan Suarat Kuasa Khusus No.021/DRJRP/SKKII/2015, tertanggal 30 Januari 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**.
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama Jakarta Barat, diwakili oleh kuasa Hukumnya yang bernama Kanti Wilujeng, SH.,MH.,Dkk., Para Pegawai Kantor Hukum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus No.1008/600-31/11/2015, tertanggal 16 Februari 2015 untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.

4. CITIBANK N.A CABANG JAKARTA, berkedudukan di Citibank Tower Jalan Jenderal Sudirman Kav. 54-55 Jakarta Selatan diwakili oleh kuasa Hukumnya yang bernama Sabar M. Simamora, SH., MH., Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Sabar Simamora & Partners, beralamat di Wisma Daria, Lt.3 #302, Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Jakarta 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 17 Februari 2015, disebut sebagai TURUT TERGUGAT III.
5. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA III, berkedudukan di Jalan Prapatan No. 10, Jakarta Pusat, diwakili oleh kuasa Hukumnya yang bernama Evi Askaryanti, SH., Dkk., Para Pegawai pada Kementerian keuangan RI pada Kantor Hukum Kementerian Keuangan RI, beralamat di Jl. Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU/206/MK.6/2015, tertanggal 25 Februari 2015 disebut sebagai TURUT TERGUGAT IV.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah memperhatikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 668/Pen.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt tertanggal 24 Desember 2014 tentang penunjukan majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah memperhatikan Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal 9 Januari 2015, tentang hari persidangan terhadap perkara ini ;

Telah membaca laporan hasil mediasi perkara tersebut yang dibuat dan ditanda tangani oleh Hakim mediator BELMAN TAMBUNAN, SH, M.Hum., tertanggal 21 April 2015 yang menerangkan bahwa proses mediasi telah gagal dan menyerahkan pemeriksaan perkara kepada majelis hakim ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 18 Desember 2014, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 19 Desember 2014, dibawah Register Perkara No. 668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt, telah mengemukakan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut :

Hal 2 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah dari Tanah seluas 3910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat).
2. Bahwa adapun sebagai bukti kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah *aquo* adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3910 M², atas nama WIDAJATI (PENGGUGAT), yang telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II tertanggal 12 Desember 2003, berdasarkan Surat Ukur tertanggal 5 November 2003 No : 07858/Kamal/2003.
3. Bahwa pada tanggal 5 Juni 2012 saat PENGGUGAT memenuhi undangan pertemuan dari TURUT TERGUGAT II yang ternyata dalam pertemuan tersebut juga dihadiri oleh TURUT TERGUGAT I di Kantor TURUT TERGUGAT II, barulah dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT mengetahui ternyata menurut keterangan dari TURUT TERGUGAT II bahwa telah terjadi tumpangtindih (*overlapping*) antara Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3.910 M² tertanggal 12 Desember 2003 atas nama WIDAJATI berdasarkan Surat Ukur tertanggal 5 November 2003 No : 07858/Kamal/2003 milik PENGGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik No. 3546/ Kamal seluas 3.528 M² tertanggal 29 Maret 2000 atas nama LELIANA WIDJAVA (TERGUGAT) berdasarkan Surat Ukur tertanggal 9 Februari 2000 No : 07243/Kamal/2000 yang saat ini sudah menjadi milik TURUT TERGUGAT I.
4. Bahwa dalam hal status kepemilikan atas *aquo* ini PENGGUGAT lebih berhak daripada TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I atas Kepemilikan Tanah seluas 3910 M² yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) tersebut.
5. Bahwa adapun dasar PENGGUGAT menyatakan lebih berhak atas Kepemilikan Tanah seluas 3910 M² yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat tersebut dikarenakan Kepemilikan Tanah *a quo* oleh PENGGUGAT sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kamal seluas 3.910M² atas nama WIDAJATI (PENGGUGAT), telah diperoleh sesuai dengan prosedur dan memenuhi syarat ketentuan perundangan undangan yang berlaku, sebagaimana Surat Ketua Panitia Ajudikasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Cengkareng Timur dan Kamal Kotamadya Jakarta Barat No. 48/JD/CK/XII/2001 tanggal 04 Desember 2003, yang ditujukan kepada Ka.Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta tentang Usulan penerbitan SK Pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang bidang tanah peserta ajudikasidi Kei.Cengkareng Timur dan Kamai,Kodya Jakarta Barat, yang dibeli (oper alih) dari Petani Penggarap yang bernama Saleh Bin Niman pada tanggal 9 September 2002 berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil4 Blok 7.

6. Bahwa Permohonan pembukuan hak tanah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dari PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II telah dilengkapi dengan persyaratan antara lain sebagaiberikut;

a. Surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri yang bernama Amsiah binti Benjol dengan PENGUGAT sebagai Pembeli, dengan saksi H. Maksum Saefudin dkk (3 orang) atas Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7.Diketahui oleh Lurah Kamal tanggal 10 September 2002 No. 54/1.711.01. dan Camat Kalideres tanggal 11 September 2002 No. 20/1.711.01. Dalam Perjanjian ini yang mana Saleh bin Niman menyatakan bahwa dirinya adalah satu – satunya pemegang hak yang sah atas Tanah Garapan Pemerintah seluah 3.893 M² , yang terletak di Kp. Prepedan Rt. 06 Rw. 09 Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara: Berbatasan dengan tanah Sdr. Acang;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sdr. H. Rais;
- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Kali Apuran;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Sdr. Usman (Citra 5);

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

- b. Surat Pernyataan tidak ada sengketa atas tanah Garapan dari Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002
- c. Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamal No.55/1.711.01 tanggal,10 September 2002 dan diketahui oleh
Camat Kalideres. Surat ini menyatakan bahwa berdasarkan Surat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 1056 Tahun 1981, setelah dilakukan penelitian dilapangan terdapat kelengkapan permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Ny. Widajati (PENGGUGAT) sebagai berikut :

- 1) Letak tanah dimohonkan : Kampung Prepedan Rt. 006/09 Kel. Kamal Kec. Kalideres Kodya Jakarta Barat;
- 2) Asalusulpenguasaan:
 - i. Surat Pernyataan sebagai penggarap Saleh bin Niman tanggal 3 Mei 1984
 - ii. Surat Keterangan Lurah Kamal 033/1.711.1 tanggal 4 Februari 1984;
 - iii. Bukti Pelunasan PBB a/n. Saleh bin Niman No. SPPI. 31.74.021.005015-0625.0;
- 3) Batas-batas fisik : Utara – Tanah Sdr. Acang, Timur – Tanah Sdr. H. Rais, Selatan – Kali Apuran dan Barat- Tanah Sdr. Usman (Citra 5);
- 4) Penguasaan Fisik: dikuasai oleh Pemohon;
- 5) Luas Tanah dimohon: $\pm 3.893 \text{ M}^2$ (tiga ribu delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi);
- 6) Keterangan : Saat ini tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa;
- d. Surat Pengukuran oleh Suku Dinas Tata Kota Kodya Jakarta Barat, sebagaimana tertuang dalam SPU No.1789/JB/02;
- e. Pengumuman Data Fisik dan data Yuridis No.17/Ajd/Peng/X/03 tanggal 01 Oktober 2003 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan, dimana Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis ini telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni :

Pasal26

- (1) "Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil/ pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasa/20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari da/am pendaftaran tanah secara sistematik atau 60

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



(enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan."

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

f. Surat Keputusan Ka. Kanwil Badan Pertanahan Propinsi DKI Jakarta No. 01/01-550.1-09.03-AJD-2003 tanggal 11-12-2003;

7. Bahwa selain persyaratan pensertifikatan/ syarat dibukukannya hak atas suatu objek tanah, atas permohonan dari PENGUGAT, kemudian Badan Pertanahan Nasional Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan, Panitia Ajudikasi Kel. Cengkareng Timur dan kel. Kamal mengeluarkan Surat Nomor. : 48/JD/CK/XII/2003 tertanggal 4 Desember 2003, Hal: Usulan Penerbitan SK. Pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang – bidang Tanah Peserta Ajudikasi di Kel. Cengkareng Timur dan Kel. Kamal ini jelas menyatakan usulan dikeluarkan bila Pemohon (yang pada saat itu PENGUGAT) telah memenuhi persyaratan yaitu membayar BPHTB dengan bukti SSB yang tanggal dan nomor tercantum dalam Daftar Usulan Pemberian Hak Guna Bangunan serta telah membayarlunas uang pemasukan kas negara sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;
8. Bahwa sesuai dengan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

Pasal 32

- (1) *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai a/at pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".*
- (2) *"Da'am hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka*



pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

9. Bahwa berdasarkan dengan ketentuan P asai32PPNo.24Tahun1997 pada angka 8 di atas jelasbahwabaik TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I tidak dapat menggugat dan mempermasalahkan lagi atas keberadaan Sertipikat milik PENGGUGAT. Hal tersebut dikarenakan terhadap bukti kepemilikan dari PENGGUGAT yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3.910 M² tertanggal 12 Desember 2003 atas nama PENGGUGATterbit berdasarkan Surat Keputusan No. 01/10-550.1-9.03-AJD-2003 pada tanggal 11 Desember 2003 dan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun setelah itu TERGUGAT (LELIANA WIDJAYA) pemilik awal Sertifikat Hak Milik No. 3546/ Kamal seluas 3.528 M²tertanggal 29 Maret 2000 atas namaLELIANA WIDJAYA berdasarkan Surat Ukur tertanggal 9 Februari 2000 No : 07243/Kamal/2000 (yang saat ini sertifikat ini sudah menjadi milik TURUTTERGUGATI) tidak juga mengajukan keberatan atas kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3.910 M² tertanggal 12 Desember 2003 atas namaWIDAJATImilik PENGGUGAT.

10. Bahwa Permohonan Pembuatan Sertifikat HGB No. 7738/Kamal atas nama PENGGUGAT terbit berdasarkan Surat Keputusan No. 01/10-550.1-9.03-AJD-2003 pada tanggal11 Desember 2003 dengan melampirkan :

- Surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri yang bernama Amsiah binti Benjol dengan PENGGUGAT sebagai Pembeli, dengan saksiH.MaksumSaefudin dkk (3 orang) atas Girik GarapanNo.90Persil 4 Blok 7.Diketahui oleh lurah Kamal tanggal 10 September 2002 No. 54/1.711.01. dan Camat Kalideres tanggal 11 September 2002 No. 20/1.711.01;
- Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari lurah Kamal No. 55/1.711.01 tanggal 10 September 2002 dan diketahui oleh Camat Kalideres tanggal 23 Oktober 2002 ,No. 184/1.711.01;
- Bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) wajib Pajak Widajati;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Saleh bin Niman tanggal 3 Mei 1984;
- Surat Keterangan Kepala Kelurahan Kamal tanggal 4 Februari 1994 No. 033/1.711.1 yang diketahui Camat Kalideres tanggal 18 Februari 1994 No. 08/1.711.1;
- Bukti Pembayaran PBB tahun 2002 dan 2003

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

- Surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri yang bernama Amsiah binti Benjol dengan PENGUGAT sebagai Pembeli, dengan saksi H. Maksum Saefudin dkk (3 orang) atas Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7. Oiketahui oleh Lurah Kamal tanggal 10 September 2002 No. 54/1.711.01. dan Camat Kalideres tanggal 11 September 2002 No. 20/1.711.01. Dalam Pe anjian ini yang mana Saleh bin Niman menyatakan bahwa dirinya adalah satu – satunya pemegang hak yang sah atas Tanah Garapan Pemerintah seluah 3.893 M² , yang terletak di Kp. Prepedan Rt. 06 Rw. 09 Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sdr. Acang;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sdr. H. Rais;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kali Apuran;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Sdr. Usman (Citra 5);

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

- Surat Pemyataan tidak ada sengketa atas tanah Garapan dari Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002
- Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Kamal No. 55/1.711.01 tanggal 10 September 2002 dan diketahui oleh Camat Kalideres tanggal 23 Oktober 2002 ,No. 184/1.711.01;
- Bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), wajib



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

Hal 8 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak Widajati atau PENGGUGAT

- Surat Pernyataan Saleh bin Niman tanggal 3 Mei 1984
 - Surat Keterangan Kepala Kelurahan Kamal tanggal 4 Februari 1994 No. 033/1.711.1 yang diketahui Camat Kalideres tanggal 18 Februari 1994 No. 08/1.711.1;
 - Surat pernyataan Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002, dimana Saleh bin Niman pada saat Surat Pernyataan ini dibuat menjelaskan bahwa tanah garapannya berupa tanah sawah seluas 3.893 M² yang terletak di Rt. 006 Rw. 009 Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
 - Bukti Pembayaran PBB sejak tahun 2004 – 2013;
12. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas, proses permohonan pensertifikatan/ syarat dibukukannya hak PENGGUGAT atas objek yang terletak di Kp. Prepeden Rt. 006 Rw. 009 Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, yang dibeli dari Saleh bin Niman berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7, TELAH BENAR DAN TELAH MEMENUHI SYARAT DARI PERUNDANG-UNDANGAN.
13. Bahwa artinya dengan telah sesuainya seluruh rangkaian proses permohonan pensertifikatan/ syarat dibukukannya hak PENGGUGAT atas objek yang terletak di Kp. Prepeden Rt. 006 Rw. 009 Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, yang dibeli dari Saleh bin Niman berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7 dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan maka sudah sepatutnya dan seharusnya PENGUGAT berhak memiliki dan dapat menguasai serta menduduki tanah a quo yang bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3.910 M² tertanggal 12 Desember 2003 atas nama PENGUGAT tersebut. Dan oleh karenanya pula maka seharusnya baik TERGUGAT apalagi TURUT TERGUGAT I dalam hal ini tidak berhak mengakui dan menduduki tanah a quo yang mana telah dimiliki oleh PENGUGAT secara sah dan sesuai dengan syarat yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku.
14. Bahwa berdasarkan informasi dan data yang PENGUGAT peroleh dari Perkara Nomor : 111/G/2012/PTUN-JKT di Pengadilan Tata Usaha Negara PDKI Jakarta, Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, seluas 3.528 M² atas nama LELIANA WIDJAYA / TERGUGAT (milik TURUT TERGUGAT I saat ini), diduga keras diperoleh dengan oleh TERGUGAT dengan cara yang tidak benar dan cacat hukum, sebagaimana fakta sebagai berikut;

Hal 9 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



- a. TERGUGAT membeli tanah garapan dari H.Mursahid, sedangkan pada kenyataannya H.Mursahid tidak pernah mempunyai tanah garapan dilokasi tersebut ;
- b. Tandatanganan H.Mursahid pada Surat Pemyataan tanggal 27Juni 1990 yang seolah-olah memiliki tanah garapan di Kampung Prepedan seluas 3.300M2, diduga keras palsu;
- c. Surat Pemyataan tanggal H. Mursahid 27Juni1990 memiliki tanahgarapan di Kampung Prepedan seluas 3.300M2, diketahui oleh Lurah Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, sedangkan lokasi tanah *a quo* berada di Kelurahan Kamal, karena sejak 29 Desember 1989 lokasi tanah *a quo* telah masuk wilayah Kelurahan Kamal bukan lagi KelurahanTegal Alur,sebagaimana Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.1815Tahun1989 tanggal 29 Desember 1989,dengan demikian tandatangan Lurah Tegal Alur pada Surat pemyataan H.Mursahid tanggal 27Juni1990 adalah tidaksahlcacathukum,dan oleh karena tandatangan LurahTegal Alur pada Surat pemyataanH.Mursahid tanggal 27Juni 1990 tidaksahlcacathukum,maka otomatis Surat pemyataan H.Mursahid tanggal27 Juni1990 tidak sahlcacathukum;
- d. Pada tahun1993, pemilik garapan tanah *aquo* yaitu Saleh bin Niman yang menjual garapan kepada PENGUGAD,pemah membuat pengaduan kepada Camat Kalideres karena tanah *a quo* oleh pihak lain yakni Hilman Hartono yang membeli tanah garapan dari H.Mursahid,dimanaHilman Hartono adalah suamidari TERGUGAT.
15. Bahwa atas pengaduan Saleh bin Niman tersebut, telah dilakukan musyawarah dan penelitian oleh Camat Kalideres yang dihadiri oleh Saleh bin Niman, H.Mursahid, Hilman Hartono dan saksi-saksi lain,dimana setelah dilakukan penelitian,Camat Kalideres pada Tanggal4 Februari 1994 mengirim Surat No. 7611.771 Perihal: *Hasil Musyawarah dan Penelitian Surat Keterangan Garapan a/n Sdr. Saleh bin Niman, Kel. Kama* kepada Saleh bin Niman dengan tembusan Walikota Jakarta Barat dan Lurah Kamal,pada pokoknya menyatakan bahwa:
 - a) Pihak lain yang mengakui tanah garapan yaitu H.MursahidHilman Hartono tidak dapat menunjukkan data-data tanah garapan atas nama H.Mursahid, oleh karenanya tanah garapan dikembalikan kepada Salehbin Niman selaku pihak yang memiliki bukti surat surat kepemilikan garapan;

HallO dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



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

Hal III dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan yakni Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT tersebut.

21. Bahwa dasar adanya Hak Tanggungan yang diperoleh oleh TURUT TERGUGAT III sebagaimana diuraikan pada angka 20 (dua puluh) di atas tidak bisa semata – merta langsung disimpulkan bahwa TURUT TERGUGAT

!!! telah melalui prosedur yang benar. Beberapa proses kredit yang diajukan, tidak selalu dokumen-dokumen yang diajukan benar.

22. Bahwa TURUT TERGUGAT III sebagai Bank seharusnya sejak awal menerima Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT yang diagunkan atau dijadikan jaminan utang oleh TERGUGAT tersebut, memeriksa terlebih dulu di lapangan apakah Tanah yang dimaksud dalam Sertifikat yang diagunkan oleh TERGUGAT itu letak lokasi dan prosedur perolehan sertifikatnya sudah sesuai atau tidak dan harus memeriksa secara langsung ke lapangan apakah tanah yang dimaksud dalam Sertifikat yang diagunkan oleh TERGUGAT tersebut bermasalah atau sedang dalam penguasaan pihak lain atau tidak. Namun pada kenyataannya TURUT TERGUGAT III tidak pernah melakukan survey langsung ke lapangan dan langsung menerima begitu saja Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT yang diagunkan/dijaminkan oleh TERGUGAT.

23. Bahwa dengan demikian berdasarkan yang diuraikan pada angka 22 (dua puluh satu) di atas dapat PENGUGAT simpulkan bahwa TURUT TERGUGAT III berarti telah memegang dan menerima Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT yang perolehannya mengandung unsur cacat hukum dan tidak sah dari TERGUGAT sebagai agunan/jaminan utang kepada TURUT TERGUGAT III.

24. Bahwa oleh karena itu pula hemat PENGUGAT, TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT diduga keras diperoleh tidak dengan prosedur yang benar sesuai aturan perundang – undangan yang berlaku.

Hal1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alasan dugaan PENGGUGAT tersebut dikarenakan bagaimana mungkin bisa dilekatkan suatu Hak Tanggungan dalam suatu sertifikat di atas tanah yang bermasalah, dalam sengketa, ataupun tumpang tindih dengan sertifikat tanah pihak lain. Artinya menurut PENGGUGAT hal ini tidak mungkin bisa te adi kecuali terdapat manipulatif data yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III dan TERGUGAT sehingga TURUT TERGUGAT II bisa menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan untuk TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT.

25. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah lalai dan melanggar asas kehati-hatian Bank dalam pemberian kredit agunan kepada TERGUGAT sehingga Pelaksanaan atas Berita Acara Sita No. 61/2009 Eks., jo. No.336/2008 tanggal 15 Maret 2010 yang dilakukan oleh Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang akhimya di Lelang oleh TURUT TERGUGAT IV adalah cacat hukum dan tidak sah. beberapa proses lelang itu jaminannya tidak selalu benar.
26. Bahwa menurut PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I adalah pembeli lelang yang tidak beritikad baik dan diduga keras TURUT TERGUGAT I adalah spekulasi yang berusaha membeli tanah dengan harga murah, walaupun sebenarnya mengetahui tanah quo adalah milik PENGGUGAT.
27. Bahwa baik TURUT TERGUGAT III maupun TURUT TERGUGAT I tidak melihat langsung lokasi tanah quo, karena pada kenyataannya tanah quo dikuasai oleh PENGGUGAT, dimana apabila melihat langsung kondisi dilapangan, sudah dapat dipastikan TURUT TERGUGAT III tidak akan mau menerima Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat Seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT sebagai agunan / jaminan oleh TERGUGAT dan dapat dipastikan pula TURUT TERGUGAT I tidak akan melakukan pembelian objek lelang tersebut;-----
28. Bahwa fakta dilapangan bahwa batas-batas tanah a quo yang merupakan milik PENGGUGAT, telah diberi pondasi dan tiang-tiang tembok pembatas sekelilingnya oleh PENGGUGAT dan diatas tanah tersebut sejak tahun 2005 telah dipasang plang/tulisan bahwa tanah a quo adalah milik PENGGUGAT, sehingga apabila TURUT TERGUGAT I adalah pembeli lelang beritikad baik tentunya pada saat melihat plang/tulisan bahwa tanah tersebut milik PENGGUGAT (bukan milik Leliana Widjaya), seharusnya tidak menjadi peserta lelang atas tanah Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamai, Kel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANAWIDJAYA dan apabila TURUT TERGUGAT III memang melaksanakan asas kehati-hatian Bank dengan dating men-survey ke lokasi, tentunya juga pada saat melihat plang/tulisan bahwa tanah tersebut milik PENGGUGAT (bukan milik Leliana Widjaya),seharusnya tidak akan mau menerima Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres,Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYA sebagai agunan / jaminan yang diajukan oleh TERGUGAT

29. Bahwa berdasarkan Pasal 197 ayat (5),(9) HIR tata cara pelaksanaan sita eksekusi menentukan persyaratan tentang keharusan pelaksanaan sita dilakukan di tempat terletakinya barang yang hendak di sita. Hal ini disyaratkan agar panitera atau juru sita dapat melihat sendiri jenis atau ukuran dan letak barang yang akan disita bahkan harus dapat memastikan bahwa barang tersebut benar-benar milik termohon, hal ini disebabkan penyitaan berdasarkan rekaantidak dibenarkan.
30. Bahwa selain itu ketentuan mengenai pelaksanaan Sita menurut Kitab Undang – Undang Hukum acara Perdata (HIR) :

Pasal198 HIR

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

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)



Pasal 213 HIR

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

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

(2) *Selain itu, orang yang melakukan penyitaan meminta kepada kepala desa maupun kepala pamong lainnya untuk memaklumkan penyitaan itu kepada khalayak ramai menurut cara yang lazim dijalankan setempat. (IR. 198.)*

31. Bahwa menurut SEMA No. 89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962.:

"Untuk menghindari salah sita, hendaknya Kepala Desa diajak serta untuk melihat keadaan tanah, batas serta luas tanah yang akan disita"

32. Bahwa artinya, dengan ini harusnya jika saat itu sita eksekusi benar – benar dilakukan di tempat atau di lokasi Tanah a quo dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 197 ayat (5) dan (9) HIR, Pasal 198 ayat (1) dan (2) HIR, Pasal 213 ayat (1) dan (2) HIR, dan SEMA No. 89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962 makapastilah akan ada saksi yakni Lurah (Kepala Desa) atau masyarakat sekitar yang tahu bahwa Tanah a quo adalah milik PENGGUGAT yang memberitahukan kepada PENGGUGAT bahwa saat itu sedang ada tindakan pelaksanaan eksekusi penyitaan di atas tanah a quo milik PENGGUGAT, namun kenyataannya menurut keterangan yang PENGGUGAT peroleh dari saksi masyarakat sekitar tidak pernah ada petugas dari instansi manapun yang melakukan sesuatu (eksekusi) di atas tanah a quo milik PENGGUGAT sejak tahun 2009 hingga akhirnya sengketa ini muncul.

33. Bahwa bahkan jika melihat isi dari SEMA No. 89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962 di atas artinya pada saat akan melakukan (eksekusi) penyitaan harus melibatkan kepala desa atau Lurah, karena Lurah atau kepala desa lah yang paling mengetahui tentang keadaan tanah, batas serta luas tanah a quo yang akan disita tersebut. Namun faktanya dalam proses ini

HallS dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LurahKamal tidak dilibatkan bahkan tidak pernah mengetahui adanya proses eksekusi penyitaan atas tanah *a aqua*. Karena jika saat itu pernah ada koordinasi dengan Lurah mengenai eksekusi penyitaan ini, sudah barang tentu PENGGUGAT pasti akan diberitahu oleh Lurah Kamal sebab sejak tahun 2002 sampai dengan sekarang tanah *a quo* dikuasai terus menerus oleh PENGGUGAT, dan hal tersebut diketahui oleh RT/Rw dan Lurah setempat yakni Lurah Kamal.

34. Bahwa dengan demikian menurut PENGGUGAT.
Pembuatan dan Pelaksanaan atas Berita Acara Sita No. 61/2009 Eks., jo. No.336/2008 tanggal 15 Maret 2010 yang dilakukan oleh Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang akhirnya di Lelang oleh TURUT TERGUGAT IV adalah cacat hukum dan tidak sah, karena dapat dipastikan tidak mendatangi lokasi objek sengketa dalam perkara ini, dan tidak pernah bertemu dengan pemilik tanah CPENGGUGAT atau kuasanya dan tidak pernah pula melibatkan Lurah saat Eksekusi Penyitaan, sedangkan pada kenyataannya tanah tersebut secara terus menerus sejak tahun 1984 dikuasai oleh Saleh bin Niman, kemudian tahun 2002 sampai sekarang setelah dijual kepada PENGGUGAT dikuasai terus menerus oleh PENGGUGAT, dan hal tersebut diketahui oleh RT, RW dan Lurah setempat.-

35. Bahwa karena fakta di lapangan jelas batas-batas tanah *a quo* yang merupakan milik PENGGUGAT, telah diberi pondasi dan tiang-tiang tembok pembatas sekelilingnya oleh PENGGUGAT dan diatas tanah tersebut sejak tahun 2005 telah dipasang plang/ tulisan bahwa tanah *a quo* adalah milik PENGGUGAT, sehingga apabila memang Berita Acara Sita No. 61/2009 Eks., jo. No.336/2008 tanggal 15 Maret 2010 dilaksanakan sesuai ketentuan Undang- Undang yang diatur dalam ketentuan Pasal 197 ayat (5) dan (9) HIR, Pasal 198 ayat (1) dan (2) HIR, Pasal 213 ayat (1) dan (2) HIR, dan SEMA No. 89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962 maka seharusnya Panitera / Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat tahu mengenai adanya bentuk penguasaan fisik ini oleh PENGGUGAT dan tidak melanjutkan proses sita tersebut karena dengan adanya plang/tulisan atas nama PENGGUGAT yang berarti ada sengketa di atas Tanah *a quo* yang harus dikonfirmasi dulu lebih lanjut.

36. Bahwa kenyataannya Berita Acara Penyitaan tetap bisa dibuat oleh Panitera/ Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka menurut PENGGUGAT kalau pun toh ada Berita Acara Penyitaan, dapat dipastikan bahwa Berita Acara Penyitaan tersebut adalah Rekaan/Fiktif yang mana berarti tidak sah dan cacat hukum karena tidak dilakukan dan

Hall& dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

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)



dilaksanakan sesuai ketentuan Undang - Undang yang diatur dalam ketentuan Pasal 197 ayat (5) dan (9) HIR, Pasal 198 ayat (1) dan (2) HIR, Pasal 213 ayat (1) dan (2) HIR, dan SEMA No. 89/K11018/M/1962, tertanggal 25 April 1962.

37. Bahwa menu rut hemat PENGUGAT dengan itu maka harusnya Lelang atas tanah *a quo to m at is* juga tidak sah dan cacat hukum, karena baik dari proses pengajuan dan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel.

Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT hingga pembuatan dan pelaksanaan Berita Acara Sita No.61/2009Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 15 Maret 2010 yang menjadi salah satu dasar bisa dilakukan Lelang atas objek Lelang yakni Tanah *a quo* oleh TURUT TERGUGAT IV sudah menyalahi prosedur dan tata cara perundang -undangan. Dan maka dengan demikian pula menurut hemat PENGUGAT. kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kec. Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT yang dibeli dan diperoleh TURUT TERGUGAT I dari lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV, harus dinyatakan tidak sah dan batal demihukum.

38. Bahwa atas fakta – fakta yang telah dijelaskan di atas, maka sudah sepantasnya PENGUGAT sebagai pemilik tanah *a quo* dengan bukti kepemilikan yang sah, haruslah diakui dan dilindungi haknya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

39. Bahwa dengan fakta – fakta yang terungkap di atas pula TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memiliki Sertipikat yang menjadi tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal milik PENGUGAT, yakni Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT yang dalam hal ini dasar atau alas hak penerbitan sertifikat tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah karena banyak melanggar prosedur dan tidak sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

40. Bahwa dasar alasan PENGUGAT jelas menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tanpa hak TERGUGAT telah mengakui memiliki sebidang tanah dikenal di Kampung Prepedan RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat yang dibeli dari H. Mursahid. Padahal jelas – jelas atas pengaduan Saleh Bin Niman kepada Camat Kalideres Tahun 1993, dan telah dilakukan musyawarah dan penelitian oleh Camat Kalideres yang dihadiri oleh Saleh

Hal 17 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.



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

41. Bahwa berdasarkan Keputusan Camat Kalideres atas pengaduan Saleh bin Niman tersebut jelas artinya Saleh bin Niman lah yang Sah dan berhak atas tanahgarapan Kampung Prepedan RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat tersebut karena selaku pihak yang memiliki bukti surat-surat kepemilikan garapan. Sedangkan Pihak lain yang mengakui tanah garapannya itu H.Mursahid/Hilman Hartono tidak dapat menunjukkan data-data tanah garapan atas nama H.Mursahid, artinya TERGUGAT telah memiliki tanah a *quo* dengan Tanpa Alas Hak Kepemilikan yang sah karena membeli tanah dan memiliki tanah dari orang yang tidak berhak atas tanah garapan a *quo* tersebut. Karena terbukti Saleh bin Niman adalah pihak yang memiliki bukti surat-surat kepemilikan garapan tanah a *quo* jadi Saleh bin Niman lah Pemilik Sah Tanah Garapan di Kampung Prepedan RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, sehingga dengan demikian PENGGUGAT adalah Pihak yang memiliki Alas Hak Kepemilikan atas Tanah yang sah atas kepemilikan tanah a *quo* karena membeli dari Saleh bin Niman yang diakui sebagai Pemilik sah atas tanah garapan a *quo* dan pihak yang memiliki bukti surat-surat kepemilikan garapan atas tanah a *quo* tersebut.;
42. Bahwa berdasarkan penjelasan angka 39 (tiga puluh sembilan) di atas maka kuat dugaan PENGGUGAT kalau TERGUGAT telah melakukan *Manipulatif Data* dalam pengajuan pendaftaran atas Tanah untuk disertifikatkan ke Kantor Badan Pertanahan Jakarta Barat. Karena bagaimana mungkin Tanpa Alas Hak Kepemilikan yang sah atas Tanah Garapana *quo*,TERGUGAT bisa mengurus pendaftaran hak atas tanah ke kantor TURUT TERGUGAT II dan hingga bisa – bisanya TURUT TERGUGAT II akhinya menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kei.Kamal,

HallS dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M² atas nama LELIANA WIDJAYAITERGUGAT.

43. Bahwa dalam hal ini apabila TURUT TERGUGAT II memang menjalankan tugas-tugasnya dengan cermat, teliti, dan penuh tanggungjawab, maka seharusnya Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal milik TERGUGAT (yang kini berada di tangan TURUT TERGUGAT I) tidak mungkin bisa diterbitkan apalagi akhirnya kini sampai overlap/tumpang tindih dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7738/Kamal atas nama PENGUGAT yang diperoleh dengan dasar alas hak yang sah serta pengajuannya TELAH BENAR DAN TELAH MEMENUHI SYARAT DARI PERUNDANG-UNDANGAN. Lagipula bila TURUT TERGUGAT II memang menjalankan tugas-tugasnya dengan cermat, teliti, dan penuh tanggungjawab, seharusnya TURUT TERGUGAT II sudah tahu jika memang sejak Tahun 2000 telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal milik TERGUGAT (yang kini berada di tangan TURUT TERGUGAT I), sehingga jika memang demikian PENGUGAT tidak akan mungkin melakukan jual beli tanah Garapan *a quo* dengan Saleh bin Niman karena buat apa kalau toh pada akhirnya tidak mungkin bisa mengajukan pembuatan sertifikat apabila memang sudah ada Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal milik TERGUGAT.

44. Bahwa dengan adanya kasus overlap/tumpang tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal atas nama PENGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal milik TERGUGAT atas objek Tanah *a quo* yang disebabkan oleh kelalaian dan kesalahan Turut Tergugat II ini maka sesungguhnya Turut Tergugat II telah melanggar Asas – Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya :

a. Asas Kepastian Hukum

- Bahwa Objek Sengketa, yaitu: H a k K e p e m i l i k a n dan Dasar atau Alas Hak Penerbitan Sertifikat atas Tanah seluas 3910 M² yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal atas nama PENGUGAT yang ternyata dinyatakan telah terjadi overlap/tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal, atas nama TERGUGAT oleh TURUT TERGUGAT II telah menyebabkan tidak adanya Kepastian Hukum bagi PENGUGAT.
- Bahwa proses perolehan Dasar atau Alas Hak Penerbitan Sertifikat yang dilalui dan dijalani oleh PENGUGAT hingga diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal

Hal 19 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



atas nama PENGGUGAT oleh TURUT TERGUGAT II berdasarkan penjelasan - penjelasan yang telah diuraikan di atas oleh PENGGUGAT jelas terbukti telah dilakukan dengan BENAR DAN TELAH MEMENUHI SERTA SESUAI DENGAN SYARAT DARI PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. Sehingga dengan demikian berarti alas hak dasar kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah seluas 3910 M² yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal atas nama PENGGUGAT haruslah dinyatakan TELAH BENAR DAN SAH menurut HUKUM. Namun dalam hal ini TURUT TERGUGAT II telah melanggar Asas Kepastian Hukum dengan pernah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal pada Tahun 2000 milik TERGUGAT atas objek tanah yang sama dengan milik PENGGUGAT (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal atas nama PENGGUGAT). Padahal terbukti berdasarkan penjelasan PENGGUGAT di atas dalam GUGATAN ini bahwa alas hak dasar kepemilikan yang diperoleh TERGUGAT atas Tanah yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama TERGUGAT adalah CACAT HUKUM dan TIDAKSAH.

- Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal pada Tahun 2000 atas nama TERGUGAT dan lalu juga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal pada Tahun 2003 atas nama PENGGUGAT ini justru mengakibatkan tidak ada Kepastian Hukum atas bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal pada Tahun 2003 atas nama PENGGUGAT, karena ternyata diatas bidang tanah yang sama dengan milik PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II pernah menerbitkan lagi sertifikat bukti hak lainnya yakni Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal pada Tahun 2000 yang akhirnya kini menjadi overlap/ tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal milik PENGGUGAT. Sehingga menurut PENGGUGAT disini seolah – oleh TURUT TERGUGAT II tidak memperhatikan Dasar atau Alas Hak Penerbitan Sertifikat yang diperoleh dengan BENAR dan SAH atau yang TIDAK BENAR dan TIDAK SAH (CACAT HUKUM). Di sinilah menurut PENGGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa TURUT TERGUGAT II telah melanggar ASAS KEPASTIAN HUKUM yang mana telah menyebabkan tidak ada Kepastian Hukum bagi i P E N G G U G A T atas bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal atas nama PENGGUGAT

pada Tahun 2003 atas Tanah seluas 3910 M² yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat

- Bahwa tujuan pembuatan Sertifikat Tanah adalah sebagai bentuk Kepastian Hukum karena dipergunakan untuk membuktikan adanya hak kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga pemegang sertifikat hak dapat dilindungi hak-hak-nya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam :-

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria Pasal19 ayat (1) dan (2);

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan :

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

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. Untuk terse/enggaranya terlib administrasi perlanahan.

Pasal 4 ayat (1)

1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan serlipikat hak atas tanah.

- Bahwa oleh karena pembuatan Sertifikat Tanah adalah bertujuan memberikan Kepastian Hukum, maka penerbitan dua buah Sertifikat terhadap Objek Bidang Tanah yang sama oleh TURUT TERGUGAT II yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal pada Tahun 2003 atas nama PENGUGAT dan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal pada Tahun 2000 atas nama TERGUGAT yang akhirnya kini te adi overlap/tumpang tindih antara Sertifikat milik PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah suatu bentuk pelanggaran atas Asas Kepastian Hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II. Dan jelas bahwa te adanya overlap/tumpang tindi hnya antara Sertifikat Tanah milik PENGUGAT dengan Sertifikat milik TERGUGAT akibat Kelalaian yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II ini telah menyebabkan tidak ada Kepastian Hukum bag i PENGUGAT atas bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7738/Kamal atas nama PENGUGAT pada Tahun 2003 atas

Tanah seluas 3910 M² yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat

b. Asas Kepercayaan

- Bahwa PENGUGAT sebagai masyarakat biasa, telah berhati-hati dalam melakukan pembelian tanah. PENGUGAT tidak sembarangan membeli tanah dari pihak-pihak yang tidak jelas. PENGUGAT membeli (oper alih) tanah a quo dari Petani Penggarap yang bernama Saleh Bin Niman pada tanggal 9 September 2002 berdasarkan Girik Garapan No. 90Persil 4 Blok 7 yang di tuangkan dalam Surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri yang bernama Amsiah binti Benjol dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT sebagai Pembeli, dengan saksi H. Maksun Saefudin

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)



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

- Sebelah Utara: Berbatasan dengan tanah Sdr. Acang;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sdr. H. Rais;
- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Kali Apuran;
- Sebelah Barat: Berbatasan dengan tanah Sdr. Usman (Citra 5);

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

- Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas, maka PENGUGAT percaya telah membeli (oper alih) Tanah a quo dari orang yang memang berhak atas kepemilikan atas tanah tersebut dan ditambah lagi Saleh bin Niman berani membuat Surat Pemyataan tidak ada sengketa atas tanah Garapan tersebut tertanggal 9 September 2002. Maka dengan demikian membuat PENGUGAT semakin percaya bahwa tanah yang dibeli oleh PENGUGAT dari saudara Saleh bin Niman ini tidak ada permasalahan apapun di atasnya sehingga ke depannya harapan PENGUGAT mudah bagi PENGUGAT untuk mengurus pendaftaran Tanah a quo ke Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat
- Bahwa PENGUGAT percaya kalau TURUT TERGUGAT II yang menurut peraturan perundang – undangan adalah sebagai satu – satu lembaga atau instansi yang berwenang untuk menerbitkan sebuah Sertifikat tidak mungkin dengan sengaja melakukan kesalahan dan kecerobohan serta tanpa ketelitian dalam memproses permohonan pendaftaran tanah hingga penerbitan sebuah sertifikat yang diajukan oleh seorang warga negara.

Hal 23 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



- Bahwa kenyataan yang terjadi TURUT TERGUGAT II telah melanggar Asas Kepercayaan terhadap PENGGUGAT karena temyata tanpa informasi yang jelas dan sejujur-jujurnya kepada PENGGUGAT kalau temyata pada tanggal 29 Maret 2000, TURUT TERGUGAT II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal atas nama TERGUGAT yang akhinya kini terjadi overlap/tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3.910 m² tertanggal 12 Desember 2003 karena objek tanah yang dilekatkan dengan kedua sertifikat tersebut berada pada objek tanah yang sama.

45. Bahwa perbuatan TURUT TERGUGAT II yang bertentangan dengan asas asas umum pemerintahan yang baik tersebut, telah mengakibatkan PENGGUGAT dirugikan, sebab tidak mungkin PENGGUGAT mau membeli hingga susah payah mengurus pendaftaran tanah a quo tersebut ke kantor TURUT TERGUGAT II jika kenyataannya sebidang tanah tersebut akan mempunyai Sertifikat yang overlap/tumpang tindih dengan Sertifikat milik orang lain.

46. Bahwa akibat perbuatan TURUT TERGUGAT II yang melanggar hukum tersebut, PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3.910 M² tertanggal 12 Desember 2003 atas nama PENGGUGAT tersebut, dan mengalami kerugian yang cukup besar, baik kerugian materi maupun kerugian waktu karena harus mengurus permasalahan tanah ini dan rencana-rencana investasi yang sudah dipersiapkan oleh PENGGUGAT, tidak dapat dilaksanakan karena timbul sengketa overlap/ tumpang tindih akibat penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal atas nama TERGUGAT yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II, bahkan kini sertifikat tersebut pun sudah berpindah kepemilikan kepada TURUT TERGUGAT I yang diperoleh dari menang di pelelangan yang diselenggarakan oleh TURUT TERGUGAT IV karena Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal atas nama TERGUGAT dulunya sempat dijaminkan kepada TURUT TERGUGAT III dan dilekatkan Hak Tanggungan oleh TURUT TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungannya. Dan sampai dengan

saat ini Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal atas nama T_ ERGUGAT yang pada dasarnya tanah a quo dalam sertifikat tersebut adalah milik PENGGUGAT (Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal) masih dikuasai dan diakui oleh TURUT TERGUGAT I padahal secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum harusnya proses

Hal 2 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



pelelangan atas tanah a *quocacat* hukum dan batal demi hukum sehingga kepemilikan atas tanah a quo oleh TURUT TERGUGAT I harusnya juga tidak sah dan batal demi hukum.

47. Bahwa dalam hal ini memang diakui bahwa telah dikeluarkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3.910 M^2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama PENGGUGAT dan Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M^2 atas nama TERGUGAT atas Objek tanah yang sama sehingga terjadi tumpang tindih (*overlapping*) oleh TURUT TERGUGAT II, namun karena Dasar atau Alas Hak Penerbitan Sertifikat para pihak adalah berbeda, sehingga untuk menguji siapa yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut menurut PENGGUGAT harus diuji di Peradilan Umum berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor SSK/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 sebagai kaidah hukum yang menyatakan:

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

48. Bahwa intinya tindakan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV sebagaimana telah dijelaskan oleh PENGGUGAT secara panjang lebar dan sejelas – jelasnya dalam GUGATAN ini diatas, menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian yang cukup besar, karena PENGGUGAT tidak dapat memiliki sepenuhnya dan menjual Tanah seluas 3910 M^2 yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat milik PENGGUGAT, yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan No. 7738/Kamal seluas 3.910 M^2 atas nama PENGGUGAT kepada Pihak lain. Maka menurut PENGGUGAT tindakan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV tersebut jelas merupakan perbuatan melanggar hukum:

Pasal 1365 KUHPerdata :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengganti kerugian tersebut.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Bahwa menurut hukum, tindakan perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV sebagaimana telah dijelaskan oleh PENGGUGAT secara panjang lebar dan sejelas – jelasnya dalam GUGATAN ini diatas, melahirkan hak bagi PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV.
50. Bahwa untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi PENGGUGAT dan agar efektifnya putusan perkara ini, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar objek tanah yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kamal seluas 3.910M² atas nama PENGGUGAT dan Sertipikat Hak Milik No.3546/Kamal, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528M² atas nama TERGUGAT milik TURUT TERGUGAT I yang kini terjadi overlap/ tumpang tindih agar diletakan sita jaminan (conservatoir beslaag).
51. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini, maka terhadap TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I masing – masing harus dihukum membayar uang paksa (ctwangsom) atas keterlambatannya menjalankan isi putusan dengan perhari keterlambatan sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT, terhitung sejak perkara ini memiliki putusan yang tetap.
52. Bahwa PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya perlawanan (verzet), banding & kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

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

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menetapkan Tanah yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) seluas 3910 M² (tiga ribu sembilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus sepuluh meter persegi) adalah milik yang sah dari PENGUGAT (WIDAJATI) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3910 M² Tanggal 12 Desember 2003 atas nama WIDAJATI (PENGUGAD, berda arkan Surat Ukr te\$ngg I S NQv mbr 200NQ : 07858/Kamal/2003...

3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/Kamal atas nama WIDAJATI /PENGUGAT adalah sah dan berhargaserta memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik PENGUGAT yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt 001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) seluas 3910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi).
5. Menyatakan jual beli atau pengalihan hak dalam bentuk apapun juga atas tanah yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) antara TERGUGAT dengan H. Mursahid tidak sah dan batal demi hukum.
6. Menyatakan proses penjaminan/ peng-gunaan hingga pelekatan Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, atas nama LELIANA WIDJAJA /TERGUGAT yang dilakukan antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT III adalah TIDAK SAH dan cacat hukum.
7. Menyatakan jual beli atau pengalihan hak yang dilakukan melalui lelang atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, atas nama LELIANA WIDJAJA /TERGUGAT yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt 001/Rw.09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) antara TURUT TERGUGAT IV dengan TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan batal demi hukum.
8. Menyatakan bahwa TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tidak mempunyai hak dalam bentuk apapun juga atas Tanah bersertifikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 7738/Kamal atas nama WIDAJATI /PENGUGAT yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat).

9. Menyatakan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I bukan pemilik yang sah atas Tanah seluas 3910 M² yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, atas nama LELIANA WIDJAJA I TERGUGAT, Surat Ukur: 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000;
10. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal atas nama LELIANA WIDJAJA I TERGUGAT atas Tanah seluas 3.528 M² yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
11. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk menyatakan Batal dan mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, atas nama LELIANA WIDJAJA I TERGUGAT, Surat Ukur: 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000.
12. Menyatakan sah dan berharganya jaminan (conservatoir beslaag) yang telah diletakan atas Tanah seluas 3910 M² yang terletak di Kampung Prepeden Rt 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/Kamal atas nama WIDAJATI /PENGUGAT dan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal atas nama LELIANA WIDJAJA I TERGUGAT (milik TURUT TERGUGAT I saat ini).
13. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I masing-masing harus membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatannya menjalankan isi putusan dengan perhari keterlambatan sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai kepada PENGUGAT, terhitung sejak perkara ini memiliki putusan yang tetap.
14. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya perlawanan (verzet), banding & kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

SUBSIDER:

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat dan Para Turut Tergugat datang menghadap diwakili oleh kuasanya tersebut sedangkan Tergugat tidak datang ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak pula menyuruh seseorang mewakili kepentingannya dipersidangan sesuai dengan relaas panggilan sidang, tertanggal 11 Februari 2015 dan relaas panggilan sidang, tertanggal 23 Maret 2015 melalui Kantor Walikota Madya Jakarta Barat, serta melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka pada hari Rabu, tanggal 11 Februari 2015 dan pada hari Selasa, tanggal 17 Maret 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Para Turut Tergugat telah hadir maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, Hakim Ketua Majelis telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yaitu : BELMAN TAMBUNAN, SH, M.Hum, sebagai mediator berdasarkan Penetapan Nomor :668/Pen.Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt. tertanggal 14 April 2015;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh para pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 21 April 2015, diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena para pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal untuk mendamaikan kedua belah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis yang masing-masing yaitu Turut Tergugat I tertanggal 4 Juni 2015, Turut Tergugat II tertanggal 28 Mei 2015,

Hal 29 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat III tertanggal 29 Mei 2015 dan Tutut Tergugat IV tertanggal 21 Mei 2015, yang mana jawaban Para Turut Tergugat tersebut pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut:

JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI

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

A.1 Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Tanah yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, tanggal 29 Maret 2000, seluas 3.528 M2 atas nama Leliana Widjaja (Tergugat) yang overlap/tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003, seluas 3.910 m2 atas nama Widajati (Penggugat), sebagaimana temyata dalam petitum gugatan angka 2 dan angka 3, halaman 24;

A.2 Bahwa TURUT TERGUGAT-1 mohon dengan sangat agar Majelis Hakim benar-benar meneliti dengan seksama dan penuh perhatian atas fakta bahwa TERHADAP OBJEK SENGKETA TERSEBUT 01 ATAS, SUDAH PERNAH DIAJUKAN PERMOHONAN PEMBATALANNYA OLEH TURUT TERGUGAT-1 DALAM SENGKETA PERKARA NOMOR: No. 111/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 11 Desember 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/8/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 264 K/TUN/2014, tanggal 21 Juli 2014, yang pada intinya:

Menyatakan Batal Keputusan Tergugat! Terbanding berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor 07858/KamaV2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2;

A.3 Bahwa Putusan Perkara Nomor: 111/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 11 Desember 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/8/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 Jo. Putusan

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung No. 264 KffUN/2014, tanggal 21 Juli 2014 membawa dampak hukum sebagai berikut:

- Bahwa SHGB Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2, TELAH DIBATALKAN DENGAN SUATU PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP, SEHINGGA PADA SAAT GUGATAN DIAJUKAN, PENGGUGAT BUKAN LAGI PEMILIK SHGB No: 7738/Kamal TERSEBUT;
- Bahwa dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka sepanjang mengenai masalah yang berkaitan dengan objek sengketa, seharusnya TIDAK LAGI DAPAT DIGUGAT OLEH PENGGUGAT;

A.4 Bahwa dengan mengingat ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yang berkaitan dengan pokok sengketa ini, di mana dalam sengketa ini Penggugat juga menuntut hal yang sama (Penggugat menuntut pembatalan SHM No. 3546/Kamal, tanggal 29 Maret 2000 milik TURUT TERGUGAT-1, didasarkan pada alasan yang sama (Penggugat merasa sebagai PEMILIK SHGB No: 7738/Kamal), dan diajukan oleh pihak-pihak yang sama pula (Para Pihak dalam sengketa ini adalah juga merupakan para pihak dalam sengketa PTUN);

A.5 Bahwa dengan demikian mohon agar Majelis Hakim mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT-1 dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Nebis in Idem;

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

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

8.2 Bahwa ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2, atas

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)



nama Widajati (Penggugat), TELAH DINYATAKAN BATAL OLEH SUATU KEPUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (i.e. Putusan MARI No. 264 K/TUN/2014, tanggal 21 Juli 2014 jo. Putusan PT TUN Jakarta No. 41/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 Jo. Putusan PTUN Jakarta No. 111/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 11 Desember 2012;

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

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

DALAMPOKOKPERKARA

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT-IV, sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor: 223/2011, tanggal 15 Desember 2011, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT-IV;

- 5) Bahwa dengan demikian TURUT TERGUGAT-1 adalah PEMBELI BERITIKAD BAIK yang hak-hak dan kepentingannya haruslah dilindungi berdasarkan hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan MARU tanggal 28 April 1976, No. 821 K/Sip/1974, yang intinya menyatakan bahwa seorang pembeli yang membeli di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Atas Dasar Putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka ia adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK;
- 6) Bahwa faktanya, TURUT TERGUGAT-1 memang membeli melalui lelang di muka umum dengan perantaraan TURUT TERGUGAT-IV, atas dasar suatu pe anjian kredit dengan hak tanggungan antara Tergugat dengan TURUT TERGUGAT-111, di mana dalam akta Hak Tanggungannya tercantum irah irah: Demi Hukum Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama seperti suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- 7) Bahwa kemudian dalam pelaksanaan proses pelelangan tanah tersebut, TURUT TERGUGAT-III juga telah meminta FIAT EKSEKUSI melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagaimana PENETAPAN KETUA PENGADIAN NEGERI JAKARTA BARAT No. 336/2008, dan kemudian telah dieksekusi berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi No. 61/2009, tanggal 15 Maret 2010;
- 8) Bahwa dalam pelaksanaan lelang tertanggal 15 Desember 2011, TURUT TERGUGAT-I telah dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan harga penawaran tertinggi, yaitu: Rp 1.765.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah). Dengan demikian TIDAK ADA KERAGUAN SEDIKITPUN bahwa seluruh proses kepemilikan TURUT TERGUGAT-1 adalah sah dan TURUT TERGUGAT-1 HARUS DINYATAKAN SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI;
- 9) Bahwa dalil Gugatan Penggugat No. 4 sampai dengan No. 7 yang mengatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang lebih berhak daripada Tergugat dan Turut Tergugat-1 atas kepemilikan Tanah seluas 3.910 M2 yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, adalah tidak tepat.
- 10) Bahwa dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 264 K/TUN/2014, tanggal 21 Juli 2014,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim memberikan pertimbangan pada halaman 15 dan halaman 16 sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9, P-17, Bukti P-18, Bukti P-19, Bukti P-20, Bukti P-21, Bukti P-22 didapati fakta bahwa tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3546/Ke/. Kama/ dengan tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7739/Ke/.Kama/ adalah tumpang tindih/overlap. Keadaan overlapping tanah ini juga secara tegas dinyatakan penggugat/pembanding dalam gugatannya sebagaimana juga diakui o/eh Tergugat/Terbanding dalam surat jawabannya. Adanya fakta mengenai overlap/tumpang tindih yang demikian ini telah menyalahi asas pendaftaran tanah karena dengan terbitnya dua sertipikat atas obyek tanah yang sama sudah jelas bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tanggal penerbitan kedua sertifikat yang overlap/tumpang tindih tersebut yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7739/Ke/.Kama/ dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3546/Ke/.Kama/, sebagaimana terlihat pada Bukti P-1 dan P-2, ternyata yang diterbitkan Tergugat/Terbanding terlebih dahulu adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3546/Kei.Kamal, yang pada tanggal 29 Maret 2000. Sedangkan Hak Guna Bangunan No. 7739/Ke/.Kama/ diterbitkan kemudian yakni pada tanggal 5 November 2008"

Menimbang, bahwa guna melaksanakan asas pendaftaran tanah sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan untuk menghindari terjadinya tumpang tindih/overlapping dua sertipikat tanah, seharusnya Tergugat/Terbanding ketika menerima permohonan pendaftaran atas tanah dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7739/Ke/.Kama/ tertanggal 5 November 2008, haruslah meneliti terlebih dahulu apakah tanah yang dimohon pendaftarannya telah terdaftar sebelumnya. Oleh karena didapati fakta bahwa tanah yang sama dengan tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7739/Kei.Kamal



tertanggal 5 November 2008 telah diterbitkan terlebih dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3546/Kei.Kamal pada tanggal 29 Maret 2000, maka pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat yang dilakukan kemudian atas tanah yang sama tersebut harus dinyatakan telah bertentangan dengan peraturan perundangan sebagaimana diatur dalam pasal 2 dan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena terbukti bahwa penerbitan Hak Guna Bangunan No. 7739/Ke/.Kama/ tertanggal 5 November 2008 dilakukan setelah penerbitan Sertipikat No. 3546/Ke/.Kama/, maka sertipikat yang diterbitkan terakhir ini (yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7739/Kei.Kamal tertanggal 5 November 2008) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga haruslah dinyatakan batal. Oleh karena itu pula gugatan Penggugat/Pembanding yang memohon pembatalan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7739/ke/.Kamal tertanggal 5 November 2008 telah dikabulkan, sehingga Tergugat/Terbanding diperintahkan untuk mencabut keputusan yang dibatalkan tersebut. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada angka 2 dan angka 4 telah dikabulkan".

- 11) Bahwa berdasarkan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013 yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 264 KITUN/2014, tanggal 21 Juli 2014 tersebut, maka terlihat jelas bahwa Turut Tergugat-1 sebagai pihak yang membeli tanah sawah seluas 3.528 m² dengan Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, Surat Ukur: 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000 atas nama Leliana Widjaya; adalah pihak yang berhak atas kepemilikan Tanah seluas 3.910 M2 yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat tersebut dari pada Penggugat. Dengan demikian, dalil gugatan pada angka 4-7, di mana Penggugat menyatakan bahwa pihak yang lebih berhak daripada Tergugat dan Turut Tergugat - I atas kepemilikan Tanah seluas 3.910 M2 yang terletak di Kampung Prepedan, RT.001/RW.009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, adalah tidak tepat dan sudah seharusnya dinyatakan DITOLAK.
- 12) Bahwa dalil Gugatan Penggugat No. 8 sampai dengan No. 9 yang mengatakan bahwa berdasarkan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, baik Tergugat maupun Turut Tergugat I tidak dapat menggugat



dan mempermasalahkan lagi atas keberadaan Sertipikat milik Penggugat, adalah tidak tepat.

Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan"

"(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

- 13) Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, tertanggal 29 Maret 2000, Surat Ukur: 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000, atas nama Leliana Widjaya, diterbitkan terlebih dahulu daripada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, maka berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat-lah yang kehilangan haknya untuk menuntut kepada Tergugat, oleh karena dalam waktu 5 (lima) tahun setelah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati.
- 14) Dengan demikian, dalil gugatan pada angka 8-9, di mana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat I tidak dapat menggugat dan mempermasalahkan lagi atas keberadaan Sertipikat milik Penggugat, adalah tidak tepat dan sudah seharusnya dinyatakan DITOLAK.
- 15) Bahwa kepemilikan TURUT TERGUGAT-1 atas Sertipikat Hak Milik No. 3546/Kamal, tertanggal 29 Maret 2000, Surat Ukur: 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000, atas nama Leliana Widjaya dan kedudukan TURUT TERGUGAT-1 sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi, tidaklah berkaitan dengan bagaimana cara jual beli atau perolehan tanah tersebut oleh Leliana Widjaya, karena memang faktanya TURUT TERGUGAT-1 tidak pernah berhubungan dengan Leliana Wijaya apalagi membeli dari Leliana Wijaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16) Bahwa dengan demikian, bagaimana cara perolehan hak oleh Penggugat, entah melalui jual beli dengan pihak manapun juga, TURUT TERGUGAT-1 tidak dapat memberikan tanggapan, karena memang pada saat proses tersebut TURUT TERGUGAT-1 sama sekali tidak tahu dan tidak terlibat;
- 17) Bahwa perlu juga kiranya TURUT TERGUGAT-1 tegaskan bahwa jika benar Penggugat adalah seorang pemilik yang beritikad baik, maka tentulah Penggugat mengetahui bahwa tanah yang diakuinya sebagai milik telah diumumkan untuk dijual di muka umum, sebagaimana telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT-IV, melalui Harian Rakyat Merdeka tanggal 16 November 2011, kemudian juga pada Harian Rakyat Merdeka tanggal 1 Desember 2011;
- 18) Bahwa dalam kedua pengumuman tersebut, sampai kemudian lelang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2011, Penggugat sama sekali tidak melakukan keberatan apapun, termasuk mengajukan bantahan atas pelaksanaan lelang tersebut, sehingga dengan demikian pelaksanaan lelang tertanggal 15 Desember 2011, adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;

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

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT-1: TONY ANG
- Menolak gugatan Penggugat: WIDAJATI; atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

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

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

JAWABAN TURUT TERGUGAT II :

Untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai Pihak Turut Tergugat II, dalam perkara yang terdaftar dalam Register Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.668/Pdt.G/2014/PN.JKT.BAR dan berdasarkan Surat kuasa No. 1008/600-31.73111/2015 tanggal 16 Februari 2015. Dengan ini kami mengajukan Jawaban,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai berikut :

1. Bahwa turut Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah bidang tanah Hak Milik No. 3546/Kamal atas nama Leliana Widjaya, terbit berdasarkan Surat keutusan Pemberian Hak Milik No. 1.711.2/09-0303/06/50/ADJ/2000 tanggal 24 Maret 2000, dengan dasar penerbitan sebagai berikut :
 - a. Surat pernyataan Jual Beli Bangunan diatas tanah garapan tanggal 27 Juni 1990, yang dibuat diatas segel tahun 1989, dengan para pihak antara H.Mursaid sebagai pihak II Penjual dengan Leliana Widjaya sebagai pihak 11/Pembeli, dengan saksi-saksi Badri H. Mursaid Cs (5 orang), dicatat dalam register kelurahan Tegal Alur tanggal 27 Juni 1990 No. 082/1.711.1 dan kecamatan Cengkareng tanggal 9 Juni 1990 No. 571/1.711.00
 - b. Surat pernyataan H. Mursaid tanggal 27 Juni 1990.
 - c. Hasil pengecekan setempat yang dilaksanakan oleh petugas Pemeriksa/ Kepala Lingkungan tanggal 27 Juni 1990, diketahui Kepala kelurahan Tegal Alur.
 - d. Surat pernyataan Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002.

Sedangkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/Kamal atas nama penggugat, Surat ukur tanggal 5 November 2003 No. 7858/kamal/2003 seluas 3.910 m², terbit berdasarkan Surat keputusan No.01/10-550.1-9.03-ADJ-2003 tanggal 11 desember 2003 dengan melampirkan :

- a. Surat jual beli Tanah Garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan Persetujuan Istri (Amsiah Bt.Benjol) dengan Widajati sebagai pembeli, dengan H. Maksun Saefudin dkk (3 orang), diketahui Camat Kalideres tanggal 11 September 2002 No.20/1.711.01.
- b. Rekomendasi permohonan hak atas tanah Negara dari kepala Kelurahan Kamal tanggal 10 September 2001, diketahui Camat Kalideres tanggal 23 Oktober 2002 No. 184/1.711.01
- c. Bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(SSB) dengan wajib Pajak Widajati.
- d. Surat pernyataan Saleh Bin Niman tanggal 3 Mei 1984.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Surat Keterangan Kepala Kelurahan Kamal tanggal 4 Februari 1994 No. 033/1.711.1 yang diketahui Camat Kalideres tanggal 18 Februari 1994 No. 08/1.711.1

f. Surat Pernyataan Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002.

g. SPPT PBB tahun 2003

3. Bahwa berdasarkan Penelitian pada Peta yang ada di kantor Turut tergugat II, Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal atas nama Leliana Widjaya, surat ukur tanggal 9 Februari 2000 No. 7243 Ikamal/2000 seluas 3.528 m², over Laping/Tumpang Tindih dengan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7738/Kamal atas nama Penggugat, surat Ukur tanggal 5 November 2003 No. 7858/Kamal/2003 seluas 3.910 m².

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat II mohon Kepada Majelis Hakim untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et Bono).

JAWABAN TURUT TERGUGAT III :

I. DALAM EKSEPSI

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

2. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak

Bahwa dalam butir 5 & 6 halaman 4 Gugatan PENGGUGAT menyatakan pada pokoknya bahwa PENGGUGAT memperoleh kepemilikan tanah dengan membeli (oper alih) dari Petani Penggarap yang bernama Saleh bin Niman pada tanggal 9 September 2002 berdasarkan Girik Garapan No. 90 Persil 4 Blok 7. Surat jual beli telah mendapat persetujuan isteri Saleh bin Niman yang bernama Amsiah binti Benjol, dengan saksi H. Sakum Saefudin dkk (3 orang) dan diketahui oleh Lurah Kamal yang bernama H. Makmur tertanggal 10 September 2002 dan Camat Kalideres bernama H. Iskandar Achyar tertanggal 11 September 2002.

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

"TERGUGAT membeli tanah garapan dari H. Mursahid, sedangkan pada kenyataannya H. Mursahid tidak pernah mempunyai tanah garapan di lokasi tersebut"



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

Bahwa tanpa mengikutsertakan Saleh bin Niman, Amsiah binti Benjol, H. Sakum Saefudin dan H. Mursahid sebagai pihak maka Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak sehingga sepatutnya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

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

- (i) *Putusan Mahkamah Agung No. 151 K/Sip/197 Tanggal 13 Mei 1975:*

"Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanke/ijke Verklaard)"

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

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

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

"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat".

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

"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak"

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

"Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak diterima"

3. Eksepsitentang Kompetensi Absolut

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam Gugatan merupakan dalil-dalil terkait dengan tumpang tindih (overlapping) antara Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama WIDAJATI milik PENGGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik No. 3546/ Kamal seluas Hal1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.528 M2 tertanggal 29 Maret 2000 atas nama LELIANA WIDJAYA (TERGUGAT) berdasarkan Surat Ukur tertanggal 9 Februari 2000 No : 07243/ Kamal/ 2000 yang saat ini menjadi milik TURUT TERGUGAT I.

Bahwa permasalahan hukum yang dikemukakan PENGUGAT merupakan perselisihan mengenai tumpang tindih (overlapping) sertifikat tanah sehingga dengan demikian penyelesaian perselisihan yang timbul merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

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

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

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

Bahwa Gugatan PENGUGAT yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV adalah Gugatan yang tidak jelas (*obscur*

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

libels) karena PARA TURUT TERGUGAT tersebut dalam kenyataannya pada uraian posita dan petitum Gugatan dinyatakan seakan-akan sebagai pihak tergugat yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk melakukan sesuatu perbuatan, yaitu antara lain tertuang dalam :

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

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

Pasal 1365 KUH Perdata :

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

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

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

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

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

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

"Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk menyatakan Batal dan mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 35461Kamal tertanggal 29 Maret 2000, atas nama LELIANA WIDJAJAI TERGUGAT, Surat Ukur: 72431Kamal/ 2000 tertanggal 9 Febroari 2000"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 K/Sip/1971

Tanggal 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No. 1038 K/Sip/1972

Tanggal 1 Agustus 1973 menyatakan sebagai berikut :

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

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

Bahwa menurut Luhut Pangaribuan dalam www.hukumonline.com menyatakan bahwa perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). misalnya dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), Tergugat melakukan sesuatu perbuatan sehingga digugat PMH namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut Tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan.

Bahwa namun demikian, apabila kekeliruan dalam Gugatan tersebut memang menjadi kesengajaan dari PENGGUGAT dengan maksud

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Para Turut Tergugat tidak terlalu membela diri karena tujuan PENGUGAT semata-mata adalah agar dinyatakan sebagai Pemilik yang sah atas tanah yang disengketakan dimaksud maka tetap saja Gugatan PENGUGAT sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanke/ijk Verklaard*) karena tidak didasarkan atas dasar hukum yang benar mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata.

5. Gugatan PENGUGAT Terlambat

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

Bahwa Lelang Eksekusi yang diselenggarakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta III atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal diselenggarakan pada tanggal 15 Desember 2011. Sebelum pelaksanaan Lelang, sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dilakukan pemeriksaan administrasi secara lengkap oleh KPKNL Jakarta III dan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Tanggal 17 Februari 2011 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang menunjukkan bahwa objek Lelang tidak ada permasalahan hukum atau tumpang tindih sertifikat, selanjutnya diumumkan pada Surat Kabar sebanyak 2 (dua) kali Pengumuman dengan maksud untuk diketahui oleh seluruh masyarakat luas mengenai adanya rencana Pelelangan dimaksud.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III mohon dalil-dalil dalam eksepsi tersebut di atas dimasukkan dan dianggap menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya

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)



3. Bahwa dalam posita Gugatan PENGUGAT yang mengaitkan dalil PENGUGAT dengan nama TURUT TERGUGAT III tertuang dalam butir 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27 dan 28.

Butir 20:

"Bahwa adapun hal yang diuraikan dalam angka 19 (sembilan be/as) di atas terjadi karena dari perbuatan TERGUGAT yang awalnya menjamin menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kef. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III, yang mana perjalanannya akhirnya dilekatkan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 35461 Kamal, Kef. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT III sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan yakni Sertifikat Hak Milik No. 35461 Kamal, Kef. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT tersebut."

Butir 21:

"Bahwa dasar adanya Hak Tanggungan yang diperoleh TURUT TERGUGAT III sebagaimana diuraikan pada angka 20 (dua puluh) di atas tidak semata-merta langsung disimpulkan bahwa TURUT TERGUGAT III telah melalui prosedur yang benar. Beberapa proses kredit yang diajukan, tidak selalu dokumen-dokumen yang diajukan benar"

Butir 22:

"Bahwa TURUT TERGUGAT III sebagai Bank seharusnya sejak awal menerima Sertifikat Hak Milik No. 35461 Kamal, Kef. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT yang diagunkan atau dijadikan jaminan utang oleh TERGUGAT tersebut, memeriksa terlebih dahulu dilapangan apakah tanah yang dimaksud dalam Sertifikat yang diagunkan oleh TERGUGAT itu letak lokasi dan prosedur perolehan sertifikatnya sudah sesuai atau tidak dan harus memeriksa secara langsung ke lapangan apakah tanah yang dimaksud dalam Sertifikat yang diagunkan oleh TERGUGAT tersebut bermasalah atau sedang dalam penguasaan pihak lain atau tidak. Namun pada kenyataannya TURUT TERGUGAT III tidak pernah melakukan survey langsung ke lapangan dan langsung menerima begitu saja Sertifikat Hak Milik No. 35461 Kamal, Kef. Kamal,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT yang diagunkan/dijaminan oleh TERGUGAT."

Butir 23:

"Bahwa dengan demikian berdasarkan yang diuraikan pada angka 22 (dua puluh dua) di atas dapat PENGUGAT simpulkan bahwa TURUT TERGUGAT III berarti telah memegang dan menerima Sertifikat Hak Milik No. 35461Kamal, Kef. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT yang perolehannya mengandung unsur cacat hukum dan tidak sah dari TERGUGAT sebagai agunan/jaminan utang kepada TURUT TERGUGAT III."

Butir 24:

"Bahwa oleh karena itu pula hemat PENGUGAT, TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 35461Kamal, Kef. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT diduga keras diperoleh tidak dengan prosedur yang benar sesuai aturan perondang-undangan yang berlaku. Alasan dugaan PENGUGAT tersebut dikarenakan bagaimana mungkin bisa dilekatkan suatu Hak Tanggungan dalam suatu sertifikat di atas tanah yang bermasalah, dalam sengketa, ataupun tumpang tindih dengan sertifikat tanah pihak lain. Artinya menurut PENGUGAT hal ini tidak mungkin bisa terjadi kecuali terdapat manupulatif data yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III dan TERGUGAT sehingga TURUT TERGUGAT II bisa menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan untuk TURUT TERGUGAT III sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 35461Kamal, Kef. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m² atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT."

Butir 25:

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

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Butir 27:

"Bahwa baik TURUT TERGUGAT III maupun TURUT TERGUGAT I tidak melihat langsung ke lokasi tanah a quo, karena pada kenyataannya tanah a quo dikuasai oleh PENGUGAT, dimana apabila melihat langsung kondisi di lapangan, sudah dapat dipastikan TURUT TERGUGAT III tidak akan mau menerima Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYAI TERGUGAT sebagai agunan/ jaminan o/eh TERGUGAT dan dapat dipastikan pula TURUT TERGUGAT I tidak akan melakukan pembelian objek lelang tersebut."

Butir 28:

"Bahwa fakta di lapangan bahwa batas-batas tanah a quo yang merupakan milik PENGUGAT, telah diberi pondasi dan tiang-tiang tembok pembatas sekelilingnya oleh PENGUGAT dan diatas tanah tersebut sejak tahun 2005 telah dipasang plangAulisan bahwa tanah a quo adalah milik PENGUGAT, sehingga apabi/a TURUT TERGUGAT I adalah pembeli lelang beritikad baik tentunya pada saat melihat p/angltu/isan bahwa tanah tersebut milik PENGUGAT (bukan milik LELIANA WIDJAYA), seharusnya tidak menjadi peserta /elang atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal, Kef. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA dan apabila TURUT TERGUGAT III memang melaksanakan asas kehati-hatian Bank dengan datang men-survey ke lokasi, tentunya juga pada saat me/ihat plangltulisan bahwa tanah tersebut milik PENGUGAT (bukan milik LELIANA WJDJAYA), seharusnya tidak akan mau menerima Sertipikat Hak Milik No. 35461Kamal, Kef. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 m2 atas nama LELIANA WIDJAYA sebagai agunan/ jaminan yang diajukan oleh TERGUGAT."

4. Bahwa TURUT TERGUGAT III membantah dan menolak secara keseluruhan dalil PENGUGAT tersebut pada butir 20 sampai dengan butir 28 tersebut karena tidak benar dan tidak memiliki dasar hukum samasekali.
5. Bahwa dalam menanggapi dalil-dalil PENGUGAT tersebut perlu diketahui tentang kronologi dan kedudukan hukum TURUT TERGUGAT III selaku Bank yang menerima jaminan (agunan) berupa Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LELIANA WIDJAYA sampai dengan adanya pelaksanaan Pelelangan tanggal 15 Desember 2011 yaitu sebagai berikut :

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

Hal 49 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.



- (v) Sebagaimana diketahui menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1986 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda benda yang berkaitan Dengan Tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) sebagai berikut :
- "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)"*
- (vi) Atas permohonan eksekusi dari TURUT TERGUGAT III kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat kemudian ditindaklanjuti dengan diterbitkannya secara berturut-turut :
- Penetapan No. 61i/2009 Eks.Jo.No.33612008 tanggal 3 Desember 2009 tentang Aanmaning (Teguran).*
 - Penetapan No. 61i/2009 Eks.Jo.No.33612008 tanggal 17 Febroari 2010 tentang Sita Eksekusi.*
 - Penetapan No. 61i/2009 Eks.Jo.No.33612008 tanggal 24 April 2010 tentang Penjualan di Muka Umum (Pelelangan).*
- (v) Pelelangan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan bantuan dari KPKNL Jakarta Barat III sedianya diselenggarakan pada tanggal 9 Juli 2010 tetapi tidak peserta lelang yang berminat sehingga dijadwalkan lagi Lelang Lanjutan pada tanggal 26 Januari 2011 tetapi juga tidak ada peserta lelang yang berminat maka dijadwalkan lagi Lelang Lanjutan Kedua pada tanggal 15 Desember 2011.
- (vi) Dalam pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2011 akhirnya ditetapkan sebagai pembeli adalah TONY ANG (TURUT TERGUGAT I) dengan harga penawaran yaitu sebesar Rp.1.765.000.000,- (Satu Milyar tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah).
6. Bahwa menurut Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 yang saat ini telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 demikian pula menurut Buku "Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II" terbitan Mahkamah Agung RI, cetakan ke-5 tahun 2004 halaman 141 bagian 41.19 disebutkan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



7. Bahwa berdasarkan uraian kronologi tersebut pada butir 5 di atas maka tidaklah benar dalil PENGGUGAT butir 4, 5 dan 6 dan 7 Gugatan yang menyebutkan bahwa PENGGUGAT lebih berhak daripada TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I karena terbukti Sertifikat Hak Milik dari TERGUGAT yang saat ini dimiliki oleh TURUT TERGUGAT I diterbitkan pada tanggal 29 Maret 2000 sedangkan Sertifikat HGB milik PENGGUGAT diterbitkan pada tanggal 12 Desember 2003, dengan demikian lebih dulu Sertifikat Hak Milik dari TERGUGAT (yang saat ini dimiliki TURUT TERGUGAT I) daripada Sertifikat HGB yang diklaim PENGGUGAT.
8. Bahwa datil PENGGUGAT dalam butir 8 dan 9 yang menyebutkan mengenai ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 adalah datil yang tidak relevan dan tidak tepat samasekali karena justru PENGGUGAT yang tidak mengajukan upaya hukum gugatan terhadap diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal bahkan PENGGUGAT tidak mengajukan upaya hukum terhadap Pelaksanaan lelang Eksekusi sebelum dilaksanakan lelang Eksekusi tanggal 15 Desember 2011 dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah terlambat diajukan sehingga sepatutnya ditolak dan dikesampingkan. Hal ini sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 786 K/Pdt/1988 yang menyebutkan bahwa upaya hukum yang diajukan terhadap lelang Eksekusi seharusnya diajukan sebelum Lelang Eksekusi dilaksanakan.
9. Bahwa dalam butir 14 (d) dan butir 15 Gugatan disebutkan bahwa jauh hari sebelum PENGGUGAT membeli tanah yang diklaimnya dari Saleh bin Niman tanggal 9 September 2002 yaitu tepatnya pada tahun 1993 diketahui bahwa Saleh bin Niman pernah membuat pengaduan kepada Camat Kalideres karena tanah a quo (dikuasai) oleh pihak lain yakni Hilman Hartono yang membeli tanah garapan dari H. Mursahid dimana Hilman Hartono adalah suami dari TERGUGAT.
Bahwa pada butir 15 Gugatan juga disebutkan adanya penelitian Camat Kalideres yang dilakukan dan dilanjutkan dengan menerbitkan hasil penelitian pada tanggal 4 Februari 1994 menunjukkan adanya kepemilikan tanah atas nama H. Mursahid/Hilman Hartono. Fakta tersebut membuktikan pada saat itu sudah diketahui adanya kepemilikan H. Mursidi/Hilman Hartono atas tanah dimaksud tetapi PENGGUGAT justru melanjutkan proses alih garapan dari Saleh bin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Niman bahkan pada tanggal 29 Maret 2000 secara faktual tanah dimaksud merupakan hak milik dari LELIANA WIDJAYA berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal.

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

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

11. Bahwa butir 17 Gugatan PENGUGAT adalah tidak tepat karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukanlah merupakan hak kepemilikan tanah atau bukanlah tanda bukti hak atas tanah.

12. Pelaksanaan Pengikatan Jaminan dan Pelelangan adalah Sah dan Sesuai Ketentuan Yang Berlaku

Bahwa berdasarkan uraian tersebut pada butir 5 di atas maka seluruh proses yang dijalankan oleh TURUT TERGUGAT III mulai dari pemberian fasilitas kredit, penerimaan jaminan kredit sampai dengan penjualan lelang jaminan kredit melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum karena dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, antara lain tetapi tidak terbatas pada ketentuan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbankan, ketentuan Pasal 224 HIR, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

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

"Sebidang tanah seluas 3.528 M2 terletak di RT 001 RW 009, Jalan (Kampung) Prepedan, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, NIB: 09.03.06.02.07243

Berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor kami sampai dengan tanggal 26 Januari 2011 bidang tanah tersebut sesuai Buku Tanah yang ada pada kantor kami pemegang hak tercatat:

Atas Nama : LELIANA WIDJAYA (02 Mei 1950)
Jenis dan Nomor Hak : Hak Milik No. 3546/Kamal/
Luas : 3.528 M2

Catatan:

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

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

Bahwa dalam dalil PENGGUGAT disebutkan bahwa perolehan hak (oper alih garapan) terjadi pada tanggal 9 September 2002 dan kemudian diterbitkan Sertifikat HGB No 7738/Kamal pada tanggal 12 Desember 2003 sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal atas

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.



nama LELIANA WIDJAYA (TERGUGAT) diterbitkan pada tanggal 29 Maret 2000, dengan demikian Sertifikat Hak Milik dari TERGUGAT terlebih dulu diterbitkan daripada Sertifikat HGB yang diklaim oleh PENGGUGAT. Lagipula surat kepemilikan yang dipegang oleh TERGUGAT dan kemudian dijamin kepada TURUT TERGUGAT III bentuknya adalah SERTIFIKAT HAK MILIK sedangkan surat kepemilikan tanah yang diklaim oleh PENGGUGAT bentuknya adalah SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN yang memiliki batas masa berlaku 20 (duapuluh) tahun.

Bahwa sebelum pelelangan dilaksanakan, guna memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka telah dilaksanakan Pengumuman Lelang sebanyak 2 (dua) kali yang dimuat dalam Surat Kabar, bahkan ditambah lagi dengan Pengumuman untuk Lelang Lanjutan dan Lelang Lanjutan Kedua, namun demikian PENGGUGAT tidak mengajukan upaya hukum sebelum diajukannya Pelelangan. Upaya hukum yang diajukan sekarang ini berupa Gugatan terhadap pelaksanaan Pelelangan yang telah dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2011 adalah upaya hukum yang terlambat sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), hal ini sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 786 K/Pdt/1988 yang menyebutkan bahwa upaya hukum yang diajukan terhadap Lelang Eksekusi seharusnya diajukan sebelum Lelang Eksekusi dilaksanakan.

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 dan 25 Gugatan.

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

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

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

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

DALAM EKSEPSI

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

DALAMPOKOKPERKARA

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvanke/ijke Verklaard*);
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Hal 55 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAWABAN TURUT TERGUGAT IV

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat IV.

2. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* :

Turut Tergugat IV Tidak Terkait Dengan Pokok Permasalahan Gugatan

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

);> *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4KIRUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakny haros ada perse/isihan hukum antara pihak yang berperkara.*

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo> Kep. MA.RI. No.294 KIS/P/1971 tanggal 07-07-1971,"mensyaratkan bahwa gugatan hams diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum."

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

3. EKSEPSIREI JUDICATIE ATAU NEBIS IN IDEM

- a. Bahwa terkait permasalahan ini, telah ada putusan pada Tingkat Kasasi Peradilan Tata Usaha dalam perkara antara Widajati melawan 1. Toni Ang dan 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan Putusan Perkara Nomor 264 K/TUN/2014 jo. 41/B/2013/PT.TUN.JKT jo. 111/G/2012/PTUN.JKT. yang pokok permasalahannya sama yaitu adanya *overlapping* (tumpang tindih) sertifikat atas obyek perkara a quo sehingga Penggugat meminta putusan terkait legalitas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal milik Penggugat.
- b. Bahwa putusan pada TINGKAT KASASI Peradilan Tata Usaha Negara terkait permasalahan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas gugatan TUN dimaksud dengan pertimbangan hukum Mahkamah Agung sebagai berikut :

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

- a. SHM Nomor 3546/Ke/. Kamal tanggal 29 Maret 2000 alas nama Leliana Widjaya diterbitkan lebih dahulu dari pada SHGB Nomor 7739/Kel. Kamal tanggal 5 November 2008 atas nama Tergugat II Intervensi (Widajati);
- b. Penggugat mendapatkan SHM Nomor 3546/Ke/. Kamal melalui Pelelangan Umum, sehingga dipandang sebagai pembeli beritikad baik yang hams dilindungi hukum"

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebagian;
2. Menyatakan BATAL Keputusan Tergugat/terbanding berupa SHGB Nomor:7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor 07858/Kama/12003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m²;
3. Mewajibkan Tergugat/terbanding (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) untuk melanjutkan proses permohonan Penggugat yang telah diajukan pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor urut berkas : 229212012, yaitu dengan cara mencatatkan peralihan hak dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 3546/Kamal, dari nama Leliana Widjaya menjadi nama Penggugat/Pembanding (Tony Ang).

4. dst....

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

4. Eksepsi *Persona Standi in Iudicio*:

a. Bahwa adanya kesalahan formil Gugatan Penggugat yang lainnya adalah Penggugat tidak MENUJUKAN Gugatan kepada Turut Tergugat IV dengan cara yang jelas, tegas, benar, dan tepat. Seharusnya gugatan ditujukan kepada Turut Tergugat IV secara utuh be enjang dan terstruktur yang menunjukan Turut Tergugat IV sebagai suatu subjek hukum kelembagaan berbentuk badan hukum publik yang mempunyai kewenangan dan tanggung jawab yang be enjang yaitu: Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan R.I. c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Jakarta III.

b. Bahwa Turut Tergugat IV adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang merupakan organisasi yang tidak berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum publik yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada gugatan, maka harus dikaitkan



juga dengan unit-unit atasannya secara berjenjang dan terstruktur.

- c. Bahwa dengan demikian Turut Tergugat IV tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Adanya cacat formil yang terdapat pada Gugatan Penggugat tersebut ternyata juga dikuatkan dengan Yurisprudensi dari Mahkamah Agung yang menyebutkan:

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

- d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan a quo beralasan kuat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanke/lijk Verklaard*).

DALAMPOKOKPERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan dalil gugatannya, Penggugat menyebutkan mempunyai tanah yang tumpang tindih (*overlapping*) antara Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/Kel. Kamal seluas 3.910 M2 tertanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati berdasarkan Surat Ukur tertanggal 5 November 2003 No : 07858/Kamal/2003 Milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal seluas 3.528 M2, tertanggal 29 Maret 2000 atas nama Leliana Widjaya (Tergugat) berdasarkan Surat ukur tertanggal 9 Februari 2000 No : 07243/Kamal/2000 yang saat ini menjadi milik Turut Tergugat I.
3. Bahwa terkait permasalahan ini, telah ada putusan pada Tingkat Kasasi Peradilan Tata Usaha dalam perkara antara Widajati melawan 1. Toni Ang dan 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan Putusan Perkara Nomor 264 K/TUN/2014 jo. 41/B/2013/PT.TUN.JKT jo. 111/G/2012/PTUN.JKT. yang pokok permasalahannya sama yaitu adanya *overlapping* (tumpang tindih) sertifikat atas obyek perkara a quo sehingga Penggugat meminta putusan terkait legalitas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7738/ Kel. Kamal milik Penggugat.
4. Bahwa putusan pada **TINGKAT KASASI** Peradilan Tata Usaha Negara terkait permasalahan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gewijsde) atas gugatan TUN dimaksud dengan pertimbangan hukum Mahkamah Agung sebagai berikut :

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

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

d. Penggugat mendapatkan SHM Nomor 3546/Ke/. Kamal me/alui Pe/elangan Umum, sehingga dipandang sebagai pembeli beritidak baik yang hams dilindungi hukum"

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebagian;
2. Menyatakan SATAL Keputusan Tergugat/Terbanding bempa SHGB Nomor:7738/Kama/, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor 07858/KamaV2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2;
3. Mewajibkan Tergugat!Terbanding (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) untuk melanjutkan proses permohonan Penggugat (Tony Ang) yang te/ah diajukan pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor umt berkas : 229212012, yaitu dengan cara mencatatkan peralihan hak dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 3546/Kamal, dari nama Leliana Widjaya menjadi nama Penggugat!Pembanding (Tony Ang).
4. dst....



6. Bahwa Sertifikat Hak Milik 3546/Kel. Kamalyang dimiliki oleh Leliana Widjaya merupakan hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh atas bidang tanah tersebut, terlebih lagi bahwa kenyataannya Sertifikat Hak Milik 3546/Kel. Kamalatas nama Leliana Widjaya terbit lebih dahulu dibanding SHGB Nomor:7738/Kamal atas nama Widajati. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa :

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

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

7. Bahwa dalam pertimbangannya hukumnya pada halaman 16-17 Putusan Pengadilan Tinggi TUN Nomor 41/8/2013/PT.TUN.JKT (yang dikuatkan oleh Putusan Kasasi Nomor 264 KITUN/2014), Hakim Pengadilan Tinggi TUN berpendapat bahwa :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pelaksanaan eksekusi atas SHM Nomor 3546/Kel. Kamal atas nama Leliana Widjaya dilaksanakan guna menindaklanjuti Penetapan *Aanmaninglteguran* kepada Tereksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 61/2009 Eks. Jo. No. 336/2008 tanggal 3 Desember 2009, Penetapan Sita dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 61/2009 Eks. Jo. No. 336/2008 tanggal 17 Pebruari 2010 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 61/2009 Eks. Jo. No. 336/2008 tanggal 15 Maret 2010, dan Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 61/2009 Eks. Jo. No. 336/2008 tanggal 21 April 2010 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dalam perkara antara CITIBANK, N.A. sebagai Pemohon Eksekusi melawan 1). PT YULITA BUSINDO sebagai Termohon Eksekusi I dan 2). Saudari LELIANA WIDJAYA (LELIANA WIDJAJA) sebagai Termohon Eksekusi II.
9. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat u.b. Panitera telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Pengadilan dengan suratnya nomor W1O-U2n682/HK.02/X/2011 tanggal 18 Oktober 2011.
10. Bahwa mengingat permohonan lelang yang diajukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memenuhi syarat lelang, maka permohonan lelang tersebut diproses sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa :
 - a. *"Kepala KPKNUPejabat Le/ang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen petsyaratan /e/ang sudah lengkap dan telah memenuhi /egalitas formal subyek dan obyek lelang."*
11. Bahwa atas permohonan lelang dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat dimaksud, KPKNL Jakarta III telah menetapkan hari pelaksanaan lelang pada hari Kamis tanggal 15 Desember 2011 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sesuai dengan Surat Kepala KPKNL Jakarta III Nomor S-1603/WKN.7/KNL.03/2011 tanggal 07 November 2011 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang.
12. Bahwa obyek a quo sebelum dimohonkan lelang eksekusi, telah terlebih dahulu disita eksekusi fisiknya oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 17 Februari 2010 No. 61/2009 Eks. Jo. No 336/2008 yang dituangkan dalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 61/2009 Eks. Jo. No 336/2008 tanggal 15 Maret 2010. Dalam pelaksanaan sita eksekusi tersebut SAMA SEKALI TIDAK ADA catatan bahwa bidang tanah tersebut secara fisik dikuasai oleh pihak lain maupun adanya keberatan dari pihak ketiga terkait dengan pelaksanaan sita eksekusi atas obyek sengketa, khususnya pihak Widajati (Penggugat) sebagai pemegang SHGB No. 7738/Kamal yang mendalilkan menguasai obyek perkara a quo secara terus menerus hingga saat ini sebagaimana dalil gugatannya pada angka 16 halaman 10.
13. Hal ini dikuatkan pula dengan data sebagaimana yang tercantum dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 50/SKPT-300-31.73.7/2011 tanggal 17-02-2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang mencatat bahwa tanah SHM No. 3546/Kamal atas nama Ieliana Widjaya seluas 3.528 m², terletak di Jalan Kp. Prepedan, RT/RW 001/009, Kel. Kamal, Kec. Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, di atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 8505/2008 tercatat atas nama Citibank N.A berkedudukan dan berkantor di New York, Kantor Cabang di Indonesia-Jakarta, serta di atas bidang tanah ini diletakkan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan negeri Jakarta Barat No. 61/2009 Eks. Jo.No. 336/2008 tanggal 17 Februari 2010 jo. Berita Acara Sita Eksekusi No. 61/2009 Eks. Jo. No. 336/2008 tanggal 15 Maret 2010.
14. Bahwa guna memenuhi asas publisitas dan transparansi atas pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan dimaksud, pelaksanaan lelang eksekusi telah pula diumumkan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 16 Nopember 2011 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 01 Desember 2011 sebagai Pengumuman lelang Kedua.
15. Bahwa dengan adanya pengumuman tersebut, terbuka kesempatan bagi para pihak yang berkepentingan atas pelaksanaan lelang dimaksud untuk mengetahui ataupun mengajukan keberatan apabila merasa dirugikan atas pelaksanaan lelang tersebut. Namun, sampai dengan jadwal pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan keberatan atas pelaksanaan lelang Eksekusi Pengadilan perkara No. 61/2009 Eks. Jo. No. 336/2008 dimaksud.
16. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta telah pula diperoleh penawaran tertinggi dan terakhir

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Jessica Indrawati Tjhie kuasa dari Tony Ang (Turut Tergugat I) yang telah mencapai atau melampaui Harga Limit yang ditentukan oleh pihak Penjual (Pengadilan Negeri Jakarta Barat) sehingga penawar tertinggi terakhir tersebut ditetapkan sebagai Pembeli yang sah dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut.

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

"Pembeli lelang yang beritikad baik tersebut harus/ah dilindungi"

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

↳ Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 pasal 35 yang berbunyi: *"Dari tiap tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juro lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri."*

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

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

20. Bahwa Risalah Lelang yang telah dibuat merupakan produk hukum dari perbuatan hukum pelaksanaan lelang, dimana Risalah Lelang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna hal ini sesuai dengan yang diatur

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.00/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada pasal 1 angka 28 yang menyebutkan: "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna."

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

"Suatu pele/angan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

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

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

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya;
3. Menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat IV atas permohonan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Risalah Lelang Nomor 223/2011 tanggal 15 Desember 2011 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Turut Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terkait perkara a quo;
5. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Para Turut Tergugat tersebut diatas, Penggugat menanggapi secara tertulis dengan mengajukan Replik tertanggal 2 Juli 2015 dan atas Replik tersebut, Para Turut Tergugat pun menanggapi dengan mengajukan Duplik secara tertulis yang masing-masing yaitu Turut Tergugat I tertanggal 30 Juli 2015, Turut Tergugat II tertanggal 09 Juli 2015, Turut Tergugat III tertanggal 09 Juli 2015 dan Turut Tergugat IV tertanggal 09 Juli 2015, Replik dan Duplik mana selengkapanya termuat dalam putusan ini dan turut dipertimbangkan dengan seksama ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Turut Tergugat III Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela dengan amarnya berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat III tentang kewenangan Absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
- Menanggihkan biaya perkara ini sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kel. Kamal seluas 3910 m2, atas nama WIDAJATI tertanggal 12 Desember 2003, berdasarkan surat Ukur tertanggal 5 November 2003 No : 07858/kamal/2003, (Bukti P-1), sesuai asli;
2. Foto copy undangan dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 5 Juli 2012 perihal : undangan atas objek tanah SHM Nomor 3546/kamal atas nama LELIANA WIDJAJA yang tumpang tindih dengan SHGB No. 7738/Kamal

Hal 66 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas n 'Tla WIDAJATI , atas tanah terletak di Rt.001/09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kota Administrasi Jakarta Barat, (Bukti P-2), sesuai Asli;

3. Foto copy surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara SALEH bin NIMAN dengan WIDAJATI, (Bukti P-3), sesuai asli;
4. Fotocopy kwitansi Pelunasan Pembelian/over alih Tanah Garapan SALEH bin NIMAN tanggal 9 September 2002, bukti P-4 (sesuai asli);
5. Foto copy Surat Pernyataan tidak ada sengkera atas tanah Garapan dari SALEH bin NIMAN tanggal 9 September 2002, (Bukti P-5), Copy dari Copy;
6. Foto copy Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Kamal Nomor 55/1.711.01 tanggal 10 September 2002 dan diketahui oleh Camat Kalideres, (Bukti P-6), Copy dari Copy;
7. Foto copy Surat Pernyataan SALEH Bin NIMAN tanggal 3 Mei 1984, (Bukti P-7), Copy dari Copy;
8. Foto copy surat keterangan Kepala kelurahan kamal tanggal 4 Februari 1994 Nomor 033/1.711.1 yang diketahui Camat Kalideres tanggal 18 Februari 1994 Nomor 08/1.711.1, (Bukti P-8), sesuai asli;
9. Fotocopy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH BIN NIMAN tahun 1993 tanggal 20 Juni 1994, bukti P-9a (sesuai asli);
10. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH bin NIMAN tahun 1994 tanggal 20 Juni 1994, bukti P-9b (sesuai asli);
11. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH bin NIMAN tahun 1996 tanggal 4 Januari 2000, bukti P-9c (sesuai asli);
12. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH bin NIMAN tahun 1997 tanggal 4 Januari 2000, bukti P-9d (sesuai asli);
13. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH bin NIMAN tahun 1998 tanggal 4 Januari 2000, bukti P-9e (sesuai asli);
14. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH bin NIMAN tahun 1999 tanggal 4 Januari 2000, bukti P-9f (sesuai asli);
15. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH bin NIMAN tahun 2000 tanggal 3 Januari 2000, bukti P-9g (sesuai asli);
16. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH bin NIMAN tahun 2001

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



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

tanggal 2 Januari 2001, bukti P-9h (sesuai asli);

Hal 2 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH bin NIMAN tahun 2002 tanggal 2 Januari 2002 bukti P-9i (sesuai asli);
18. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh SALEH BIN NIMAN tahun 2003 tanggal 11 November 2003, bukti P-9j (sesuai asli);
19. Foto copy Surat pengukuran oleh suku Dinas Tata Kota Kodya Jakarta Barat, sebagaimana tertuang dalam SPU Nomor 1789/JB/02, (Bukti P-10), Copy dari Copy;
20. Foto copy Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 17/adj/Peng/X/03 tanggal 01 Oktober 2003 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan, (Bukti P-11), Copy dari Copy;
21. Foto copy Surat Keputusan Ka. Kanwil Badan Pertanahan Propinsi DKI Jakarta Nomor 01/01-550.1-09.03-ADJ-2003 tanggal 11 Desember 2003, (Bukti P-12), Copy dari Copy;
22. Foto copy surat Nomor : 48/JD/CK/XII/2003 tertanggal 4 Desember 2003, Hal : Usulan Penerbitan SK yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Proyek Peningkatan Administrasi Pertanahan, Panitia Ajudikasi Kel. Cengkareng Timur dan Kel. Kamal, (Bukti P-13), Copy dari Copy;
23. Foto copy Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), wajib Pajak WIDAJATI, (Bukti P-14), sesuai asli;
24. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2004 tanggal 16 Februari 2004 bukti P-15a (sesuai asli);
25. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2005 tanggal 3 Januari 2005 bukti P-15b (sesuai asli);
26. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2006 tanggal 27 Juli 2006 bukti P-15c (sesuai asli);
27. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2007 tanggal 5 Januari 2007 bukti P-15d (sesuai asli);
28. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2008 tanggal 14 Agustus 2008 bukti P-15e (sesuai asli);
29. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2009 tanggal 14 Juli 2009 bukti P-15f (sesuai asli);
30. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2010 tanggal 11 Mei 2010 bukti P-15g (sesuai asli);
31. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2011 tanggal 20

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2011 bukti P-15h (sesuai asli);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2012 tanggal 11 Juni 2012 bukti P-15i (sesuai asli);
33. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2013 tanggal 14 Agustus 2013 bukti P-15j (sesuai asli);
34. Foto copy Bukti Pembayaran PBB oleh WIDAJATI tahun 2014 tanggal 12 Agustus 2014 bukti P-15k (sesuai asli);
35. Foto copy Surat Pemyataan yang di Tanda Tangan oleh H. Mursahid pada tanggal 27 Juni 1990, (Bukti P-16), Copy dari Copy;
36. Foto copy Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1815 Tahun 1989 tanggal 29 Desember 1989, (Bukti P-17), Copy dari Copy;
37. Foto copy Surat Nomor 76/1.771 tanggal 4 Februari 1994, Perihal : Hasil Musyawarah dan penelitian Surat Keterangan Garapan atas nama Sdr. SALEH bin NIMAN dengan tembusan Walikota Jakarta Barat dan Lurah Kamal, (Bukti P-18), Copy dari copy;
38. Foto copy kolom Pengumuman dalam Surat Kabar Pos Kota halaman 108 tanggal 8 Oktober 2011 dan halaman 3 tanggal 11 Oktober 2011, (Bukti P-19), sesuai asli;
39. Foto copy Photo-Photo dokumentasi Lokasi tanah a quo, (Bukti P-20), sesuai asli;
40. Foto copy surat Pemyataan tanggal 7 Mei 2015, (Bukti P-21), sesuai asli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi bernama H. SAKUM SAEPUDIN, SUSWOYO, AHID dan MARYASIN yang dibawah sumpah telah memberi keterangan sebagai berikut :

Saksi 1. H. SAKUM SAEPUDIN, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat (Widajati), sedangkan Tony Ang saksi tidak mengenal .
- Bahwa saksi hanya sekedar kenai dengan Hilman Hartono dan tidak kenai dengan Leliana Widjaya.
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat adalah saksi sebagai perantara jual beli atas tanah milik Saleh bin Niman dengan Penggugat. Saksi dalam hal ini di beri kuasa jual oleh Saleh bin Niman untuk menjual tanah milik Saleh bin Niman.
- Bahwa Saleh Bin Niman mulai menggarap tanah sengketanya tersebut sejak tahun 1984.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi pernah jadi saksi di Peradilan Tata Usaha Negara dan saksi membenarkan tanda tangan tersebut.
- Bahwa setahu saksi yang terjadi antara Widajati dan Saleh Bin Niman masalah pelepasan hak pada tahun 2002.
- Bahwa bu Widajati memperoleh informasi kalau pak Saleh Bin Niman mau menjual tanahnya dari saksi melalui pak Hilman Hartoyo.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut pernah dilakukan mediasi pada tahun 1984 antara Saleh Bin Niman dengan Leliana Widjaya.
- Bahwa dari hasil mediasi tersebut Saleh Bin Niman menyerahkan bukti penggarapannya sedangkan Leliana Widjaya tidak ada buktinya sehingga Camat membenarkan Saleh Bin Niman pemiliknya.
- Bahwa saksi mengenal H. Mursahid dan H. Mursahid ini berbeda orang dengan Ahid.
- Bahwa saksi tahu persis status, kondisi serta asal muasal Tanah seluas 3910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) yang diperjualbelikan antara Saleh bin Niman dengan Penggugat.
- Bahwa saksi mengetahui adanya Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Saleh bin Niman yang dituangkan dalam Surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri yang bernama Amsiah binti Benjol dengan Pengugat sebagai pembelinya karena saat itu Saksi juga hadir dalam acara penandatanganan Surat Jual Beli tersebut dan Saksi juga tercantum dalam Surat Jual Beli tersebut sebagai salah seorang saksi.
- Bahwa Saksi sudah bertempat tinggal di sekitar Tanah seluas 3910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) lebih dari 30 tahun sehingga tahu persis bahwa tanah tersebut adalah milik Saleh bin Niman.
- Bahwa Saksi mengetahui asal muasal Tanah tersebut diperoleh Saleh Bin Niman dari mertuanya bapak Ahid sekitar tahun 1983.
- Bahwa setahu saksi luas tanah tersebut 3910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat).

- Bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah pak Saleh Bin Niman sejak tahun 1984 sampai dijual kepada bu Widajati pada tahun 2002.
- Bahwa menurut saksi belum pernah ada Pihak Citibank atau pihak Bank lainnya, Pihak Pengadilan atau Pihak lelang sekali pun yang pernah datang ke lokasi Tanah milik Penggugat, karena kalau ada hal tersebut pastilah Saksi mengetahuinya.
- Bahwa batas-batas tanah tersebut saksi lupa.
- Bahwa tanah Leliana ada namun disebelah Timur ada jarak antara 2 (dua) petak.
- Bahwa setahu saksi tanah sudah dipagar besi.
- Bahwa pak Saleh mendapatkan tanah tersebut sebagai tanah garapan/negara.
- Bahwa setahu saksi pak Saleh Bin Niman mulai menggarap tanah tersebut sejak tahun 1983.
- Bahwa pak Saleh Bin Niman sudah meninggal dunia.
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada dari Badan Pertanahan yang datang mengukur tanah tersebut.
- Bahwa setahu saksi mengajukan permohonan Sertifikat melalui proses Ajudikasi.
- Bahwa setahu saksi Sertifikat tersebut berasal dari Prona.

Saksi 2.SUSWOYO, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenai dengan Penggugat (Widajati), karena sama-sama tinggal di daerah Perumahan Citra, sedangkan Leliana Widjaya dan Tony Ang saksi tidak mengenal.
- Bahwa saksi hanya sekedar kenai saja dengan Hilman Hartono karena dia punya pabrik dekat lokasi Tanah milik Penggugat.
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat, saksi sebagai pihak yang menawarkan kepada Penggugat adanya Tanah garapan yang ingin dijual oleh pemiliknya yang bernama Saleh bin Niman.
- Bahwa saksi memperkenalkan H. Sakum Saepudin kepada Penggugat, karena H. Sakum Saepudin adalah orang yang mewakili Pemilik tanah yakni Saleh bin Niman yang ingin menjual tanah miliknya.
- Bahwa benar sebelum menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat saksi sudah memeriksa segala kelengkapan dokumen dan legalitasnya yang ada

Disclaimer

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



pada H. Sakum Saepudin dan semua sudah lengkap dan tidak ada sengketa.

- Bahwa saksi tinggal di daerah Perumahan Citra yakni dilokasi dimana tanah sejak Tahun 1990 jadi saksi tahu dan cukup mengenal pemilik tanah-tanah di daerah tersebut dan memang setahu saksi tanah tersebut dimiliki dan dikuasai secara terus menerus oleh Saleh bin Niman bersama anaknya Maryasin.
- Bahwa saksi tidak mengenal dengan yang namanya H. Mursahid dan H.Nalih, saksi hanya tahu nama-nama tersebut dari H. Sakum Saepudin bahwa mereka adalah calo.
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Pe anjian Jual Beli antara Penggugat dengan Saleh bin Niman yang dituangkan dalam Surat Jual Beli diatas tanah garapan tanggal 9 September 2002 antara Saleh bin Niman sebagai Penjual dengan persetujuan isteri yang bernama Amsiah binti Benjol dengan Pengugat sebagai pembelinya karena saat itu Saksi juga hadir dalam acara penandatanganan Surat Jual Beli tersebut dan Saksi juga tercantum dalam Surat Jual Beli tersebut sebagai salah seorang saksi.
- Bahwa saksi diberi kuasa oleh Penggugat untuk mendaftarkan permohonan peningkatan Hak Atas Tanah tersebut ke BPN, oleh karenanya saksi tahu persis semua dokumen persyaratan untuk pengajuan permohonan peningkatan Hak atas Tanah (sertifikat) ke BPN;
- Bahwa setahu saksi tidak ada orang lain selain Saleh Bin Niman yang menggarap tanah tersebut.
- Bahwa yang menggarap tanah tersebut sekarang ini adalah pak Mariin.
- Bahwa saksi mengurus Sertifikat tanah tersebut pada tahun 2002.
- Bahwa pada waktu itu saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut sudah memiliki Sertifikat karena tidak ada pemberitahuan dari pihak BPN.
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui adanya masalah tumpang tindih atas tanah tersebut yang saat ini di perkarakan oleh Penggugat sebelumnya.
- Bahwa saksi bekea di Ciputra.
- Bahwa benar saksi mendapat komisi 1 (satu) untuk menawarkan tanah tersebut pada bu Widajati.
- Bahwa setahu saksi dulu ada dari pihak Bank Panin minta rekomendasi dari Citra namun setelah dilakukan pengecekan ternyata salah, tanah tersebut milik bu Widajati.
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada Lelang menyangkut tanah tersebut.
- Bahwa saksi mengajukan permohonan dibagian Pendaftaran.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saat itu dilakukan Pengukuran yang ada dari pihak BPN dan Rt.
- Bahwa nama yang tercantum di pembayaran PBB atas nama Saleh Bin Niman.
- Bahwa setahu saksi Sertifikat hanya ada 1 yaitu atas nama Widajati.
- Bahwa setahu saksi Sertifikat terbit pada tahun 2002.
- Bahwa setahu saksi Sertifikat terbit dengan proses Ajudikasi.
- Bahwa Sertifikat atas nama Leliana Widjaya saksi tidak tahu.
- Bahwa seingat saksi BPN melakukan pengukuran atas tanah tersebut pada tahun 2002.
- Bahwa pada saat itu tidak ada pihak lain yang keberatan terhadap permohonan penerbitan Sertifikat ke BPN.

Saksi3. AHID, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat (Widajati), Tony Ang dan Leliana Widjaya.
- Bahwa Saksi kenai dengan Saleh bin Niman karena Saleh bin Niman adalah Menantunya.
- Bahwa saksi adalah pemilik tanah Tanah seluas 3910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) sebelum mengoper alihkan kepada Saleh bin Niman pada Tahun 1983.
- Bahwa saksi kenai dengan H. Nalih dan H. Mursahid, karena H. Nalih dan H.Mursahid adalah calo-calo tanah yang terletak sekitar Kampung Prepeden, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dan bukan pemilik langsung tanah-tanah tersebut.
- Bahwa menurut saksi H. Mursahid dan H. Nalih tidak punya tanah di areal Kampung Prepeden, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat. Apalagi di atas tanah milik saksi karena saksi tahu siapa-siapa saja orangnya pemilik tanah disekitar tanah garapan milik saksi sendiri.
- Bahwa saksi tidak pernah memberikan tanah garapan saksi kepada orang lain.
- Bahwa pemilik tanah tersebut adalah Widajati.
- Bahwa Widajati memperoleh tanah tersebut dari Saleh Bin Niman dengan cara membeli.
- Bahwa asal tanah tersebut dari saksi lalu dibeli oleh Saleh Bin Niman.

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah anak Saleh yaitu Maryasin.
- Bahwa dulu tanah garapan seluas 3910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), saksi jual sama Saleh Bin Niman.
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi sengketa saat ini adalah tanah yang digarap Saleh Bin Niman.
- Bahwa seingat saksi luas tanah 3910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi).
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
 - Sebelah Utara, Kali Apuran
 - Sebelah Timur, tanah H.Rais
 - Sebelah Barat,
 - Sebelah Selatan, tanah Ratim
- Bahwa saksi jual sama Saleh dengan harga Rp.60.000,- (enam puluh ribu rupiah).
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk jadi saksi adalah saudara Raub.
- Bahwa masalah tanah tersebut sekarang ini saksi tidak tahu.

Saksi4.MARYASIN, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat (Widajati), Tony Ang dan Leliana Widjaya.
- Bahwa saksi adalah anak dari Saleh bin Niman yakni pemilik tanah yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat.
- Bahwa benar saksi tahu dan pernah menandatangani Surat Pemyataan tanggal 7 Mei 2015.
- Bahwa saksi tinggal di daerah Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) sejak tahun 1973 sampai saat ini.
- Bahwa Saleh Bin Niman menjual tanah tersebut kepada Widajati pada tahun 2002.
- Bahwa saksi mengetahui adanya Surat Pemyataan Saleh bin Niman tanggal 3 Mei 1984 yang menunjukkan bahwa sejak dari tahun 1962 hingga tahun 1984 tanah tersebut adalah masih garapan Saleh bin Niman dan tidak pernah dipe ualbelikan kepada pihak manapun.
- Bahwa saksi mengetahui mengenai masalah tersebut dan ada undangan dari Kecamatan Kalideres tanggal 3 Februari 1994 perihal lanjutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

musyawarah masalah tanah Garapan atas nama Saleh bin Niman dan saksi hadir pada saat pertemuan tersebut mendampingi ayah saksi yakni Saleh bin Niman. Sebelum pertemuan tanggal 3 Februari 1994 tersebut saksi juga hadir pada saat pertemuan yang sebelumnya di Kecamatan Kalideres juga guna membahas masalah yang sama sekitar Tahun 1993.

- Bahwa saksi kenai dengan orang-orang yang turut hadir dalam undangan musyawarah di Kecamatan Kalideres tersebut seperti H. Mursahid, H. Nalih, H. Nasir, H. Mursan, Jara dan Hilman Hartono.
 - Bahwa inti dari pertemuan tersebut masalahnya H. Mursahid tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah garapan tersebut sehingga penguasaan tanah diserahkan pada Saleh Bin Niman.
 - Bahwa saksi adalah anak Saleh Bin Niman.
 - Bahwa Saleh Bin Niman meninggal dunia pada tahun 2008.
 - Bahwa saksi bersaudara 5 {lima} orang.
 - Bahwa saksi menguasai tanah tersebut sejak tahun 1973.
 - Bahwa yang membeli tanah garapan tersebut adalah Saleh Bin Niman.
 - Bahwa saksi tidak tahu kapan Saleh Bin Niman membeli tanah tersebut.
 - Bahwa yang menjual tanah garapan tersebut adalah H. Ahid.
 - Bahwa Surat Garapan dibuat atas nama Saleh Bin Niman pada tahun 1983.
 - Bahwa pertemuan di kantor Kelurahan Kamal pada tahun 1993-1994.
 - Bahwa Saleh Bin Niman hadir dalam pertemuan tersebut tapi tidak ikut bicara perwakilan untuk bicara adalah saksi.
 - Bahwa setahu saksi penyebab diadakannya pertemuan di kantor Kelurahan Kamal, karena H. Mursahid mengakui tanah milik Saleh Bin Niman tersebut.
 - Bahwa saksi memangar tanah tersebut pada tahun 1993.
 - Bahwa Saleh Bin Niman menjual tanah tersebut kepada Penggugat (Widajati), pada tahun 2002, dan saksi jadi saksi pada waktu itu.
 - Bahwa saksi tiap hari datang ke lokasi tanah tersebut.
 - Bahwa tidak pernah ada yang datang mengukur tanah tersebut.
 - Bahwa status tanah tersebut sudah bersertifikat dari pihak Penggugat.
 - Bahwa luas tanah tersebut 3910 M².
 - Bahwa saksi tidak mendapat upah dalam menggarap tanah tersebut.
- Bahwa benar saksi masih menggarap tanah tersebut dan ada Surat ijin menggarap dan hasil dari menggarap tersebut untuk saksi sendiri.
- Bahwa Saleh Bin Niman tidak pernah menjual tanah tersebut pada orang lain.

Hal 75 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi baru kali ini jadi saksi.
- Bahwa saksi yang memasang patok disekelilingnya.

Hal 75 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mengaku-ngaku punya tanah adalah Hilman Hartono.
- Bahwa seingat saksi pertemuan pertama di kantor Kecamatan pada tanggal 3 Maret 1993.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 111/G/2012/PTUN.JKT, tanggal 11 Desember 2012, Bukti T.T/1-1 (sesuai dengan Asli);
2. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 31 Juli 2013, Bukti T.T/1-2 (sesuai dengan Asli);
3. Foto copy Putusan Mahkamah Agung No. 264 K/TUN/2014, tanggal 21 Juli 2014, Bukti T.T/1-3 (sesuai dengan Asli);
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 3546/kamal. Tertanggal 29 Maret 2000, Surat Ukur No : 07243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000 atas nama Ieliana Widjaya, Bukti T.T/1.4 (sesuai dengan Asli);
5. Foto copy Kutipan risalah lelang No. 223/2011, tanggal 15 Desember 2011, dari Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III, Bukti T.T/1-5 (sesuai dengan Asli);
6. Foto copy Berita Cara Penyerahan Sertifikat Perkara Nomor : 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 27 Desember 2011, Dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Bukti T.T/1-6 (sesuai dengan Asli);
7. Foto copy Bukti Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 30 Desember 2011, Bukti T.T/1-7 (sesuai dengan Asli);
8. Foto copy Berita Acara Pengangkatan Sita Eksekusi Nomor : 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008, tanggal 5 Januari 2012, dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Bukti T.T/1-8 (sesuai dengan Asli);
9. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 50/SKPT-300-31.73.7/2011, tanggal 17 Februari 2011, dari Kantor Pertanahan Jakarta Barat, Bukti T.T/1-9 (sesuai dengan Asli);
10. Foto copy Surat kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat No.

Hal 76 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.



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

560/300.31.73111112012, tertanggal 8 Maret 2012, kepada Sdr. Wirman

Hal 76 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(selaku Kuasa Sdr. Tony Ang), Perihal: Permohonan Roya/hapusnya Hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat hak Guna Milik No. 3546/Kamal, Kec. Kalideres, Bukti T.T/1-10 (sesuai dengan Asli);

11.Foto copy Permohonan Pencatatan Perubahan Data Pemilikan Tanah Berdasarkan pasal 171 s/d 177 PMNA/KaBPN No. 3/1997 Jo. Surat Keputusan Kakanwil BPN BPN DKI Jakarta tgl. 21-3-2005 No. 392/2005, tanggal 15 Desember 2011, dengan pemohon Tony Ang, Bukti T.T11-11 (sesuai dengan Asli);

12.Foto copy Surat Keterangan Nomor : KET079/WKN.07/KNL.03/2011 tanggal 20 Desember 2011, dari Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III, Bukti T.T/1-12 (sesuai dengan Asli);

13.Foto copy Kuitansi Nomor : KW-242/223/2011 tanggal 21 Desember 2011, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III, Kepada Jessica Indrawati Tjhie, Kuasa Dari Tony Ang, sejumlah Rp. 1.782.650.000,- (satu Milyar tujuh ratus delapan puluh dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), Bukti T.T/1-13 (sesuai dengan Asli);

14.Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama Leliana Widjaja, tanggal 19 Desember 2011, sejumlah Rp. 88.250.000,- (delapan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), Bukti T.T/1-14 (sesuai dengan Asli);

15.Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB), Kantor Dinas Pelayanan Pajak pemda DKI Jakarta, atas nama Tony Ang, tanggal 20 Desember 2011 atas obyek Pajak yang terletak di Kampung Prepende, kalideres Sejumlah Rp. 84.250.000,- (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), Bukti T.T/1-15 (sesuai dengan Asli);

16.Foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2011, atas nama wajib Pajak Leliana Wijaya, tanggal 21 Desember 2011, dari Kantor Pelayanan pajak, sejumlah Rp. 3.954.522, (tiga juta Sembilan ratus lima puluh empat ribu lima ratus dua puluh dua rupiah), Bukti T.T/1-16 (sesuai dengan Asli);

17.Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 8505/2008, tertanggal 5 Nopember 2008, atas obyek Hak Milik No. 3546/ kamal, Bukti T.T/1-17 (copy dari Copy);

18.Foto copy Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal 15 maret 2010 Nomor : 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008, dari pengadilan Negeri Jakarta Barat, Bukti T.T/1-18 (Copy dari Copy);

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya, kecuali bukti TT.I -17 dan TT.I -18 Copy dari copy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya selain mengajukan alat bukti surat, Turut Tergugat I juga mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama TJISAMBAS, yang dibawah sumpah telah memberi keterangan sebagai berikut :

Saksi1. TJISAMBAS, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenai dengan Tony Ang.
- Bahwa Tony Ang membeli tanah tersebut melalui lelang Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
- Bahwa Tony Ang tahu kalau tanah tersebut mau di lelang dari Koran dan saksi juga tahu melalui Koran.
- Bahwa ada jaminan uang untuk ikut lelang tersebut.
- Bahwa sebelum ikut lelang saksi diutus oleh Tony Ang untuk mengecek lokasi tanah tersebut.
- Bahwa pada saat pelelangan SKPT di perhatikan.
- Bahwa setahu saksi yang mengajukan Permohonan lelang atas tanah sengketa tersebut adalah Citi Bank.
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut hanya sebuah empang saja.
- Bahwa pada waktu itu tidak ada plantertulis tanah tersebut milik Widajati.
- Bahwa saksi lupa apakah pada saat dilakukan pelelangan pihak Citi Bank hadir atau tidak.
- Bahwa Sertifikat belum dibalik nama karena pada saat diajukan ke BPHN, pihak BPHN mengatakan ada pihak lain yang memiliki Sertifikat HGB.
- Bahwa benar saksi pernah jadi saksi di PTUN.
- Bahwa benar sebelum ikut lelang saksi diutus oleh Tony Ang untuk mengecek lokasi tanah tersebut.
- Bahwa saksi hanya melihat tanah tersebut berupa empang.
- Bahwa saksi hanya datang melihat saja namun tidak menanyakan pada orang disekitarnya siapa pemilik tanah tersebut.
- Bahwa yang menguasai fisik tanah tersebut orang lain saksi tidak bisa menguasai fisik tanah tersebut.
- Bahwa setahu saksi yang menjaminkan Sertifikat tanah tersebut adalah Ieliana Widjaya.
- Bahwa yang di lelang Sertifikat Hak Milik atas nama Ieliana Widjaya.
- Bahwa harga tanah tersebut dari lelang sebesar 1,7 Milyard.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi posisi tanah hampir sama hanya beda luasnya saja, dari Penggugat luas tanahnya 3.910 M2 sedangkan Tergugat luas tanahnya 3.528 M2.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

- Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 7738/Kamal atas nama WIDAJATI, Surat Ukur tanggal 5 November 2003 No. 7858/kamal/2003 seluas 3910 M², terletak di Jalan Kelapa gading Timur Rt. 01 Rw.09 Kelurahan kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, (Bukti TT.II-1a), sesuai asli;
- Foto copy Surat Jual Beli Diatas tanah Garapan antara SALEH Bin NIMAN sebagai Penjual dengan WIDAJATI sebagai pembeli atas tanah seluas 3.893 m² terletak di Kampung Prependan Rt.006 Rw.09 keluarahan kamal, Kecamatan kalideres, Jakarta Barat, (Bukti TT.II- 1b), sesuai asli;
- Foto copy Surat Keterangan Kepala kelurahan Kamal tanggal 4 Februari 1994 No. 033/1.711.1, yang menerangkan bahwa SALEH Bin NIMAN mempunyai sebidang tanah garapan seluas 5.590 m2 terletak di Rt. 006 Rw. 09 Kelurahan Kamal dan belum pernah dijual belikan, (Bukti TT.II-1c), sesuai asli;
- Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 SPPT No. 31.74.021.005.015-0625.0 atas nama wajib Pajak SALEH bin NIMAN, (Bukti TT.II-1d), sesuai asli;
- Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 SPPT No. 31.74.021.005.015-0625.0 atas nama wajib Pajak SALEH bin NIMAN, (Bukti TT.II-1e), sesuai asli;
- Foto copy Surat Tanda Setoran ke Kas Negara, untuk Pembayaran HGB sesuai SK No. 01/01-550,1-09,03-AJD-2003 tanggal 17 Desember 2003 Atas Nama WIDAJATI, (Bukti TT.II-1f), sesuai asli;
- Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama Wajib Pajak WIDAJATI NOP. 31.74.021.005.015-0625.0. (Bukti TT.II-1g), sesuai Asli;
- Foto copy (01.201) mengenai Risalah Penelitian data Yuridis dan Penetapan Batas Bidang Tanah di Kampung Prepedan Rt.006 Rw. 09 Kelurahan Kamal, Kecamatan kalideres, Jakarta barat, (Bukti TT.II-1h), sesuai asli;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto copy Surat Lurah kamal tanggal 10 September 2002 No. 55/1.711.01 yang diketahui Camat kalideres tanggal 23 Oktober 2002 No. 184/1.711.01, (Bukti TI.II-1i), sesuai asli;
- Foto copy Surat Pernyataan SALEH Bin NIMAN tanggal 3 Mei 1984, (Bukti TI.II-1j), sesuai asli;
- Foto copy Surat Pernyataan SALEH bin NIMAN tanggal 9 September 2002 yang diketahui oleh Lurah Kamal, (Bukti TI.II- 1k), sesuai asli;
- Foto copy Gambar Situasi Bidang tanah Garapan Atas nama SALEH bin NIMAN, seluas 3.893 m², terletak di Rt. 006 Rw. 09 Kelurahan Kamal. Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, diketahui oleh lurah Kamal tanggal 9 September 2002, (Bukti TI.II-11), sesuai asli;
- Foto copy Surat Camat Kecamatan kalideres tanggal 4 Februari 1994 Nomor. 7611.711, (Bukti TI.II-1m), sesuai asli;
- Foto copy Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 17/AJD/Peng/X/03 tanggal Oktober 2003, (Bukti TI.II-1n), sesuai asli;
- Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.3546/kamal atas nama LELIANA WIDJAYA, Surat Ukur Tanggal 9 Februari 2000 No.7243/kamal/2000 seluas 3.528 m², terletak Kampung Prependen Rt.01 Rw.09 kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat, (Bukti TI.II-2a), sesuai asli;
- Foto copy (DI.201) mengenai Risalah Penelitian Data Yuridis dan data Penetapan Batas Bidang Tanah di Kampung Prependan Rt.002 Rw.09 Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres Jakarta barat, (Bukti TI.II-2b), sesuai asli;
- Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Diatas tanah Garapan antara H. Mursahid sebagai penjual dengan LELIANA WIDJAYA sebagai pembeli atas tanah di kampung Prepedan Rt.01 Rw.04 kelurahan Tegal Alur Percam Kalideres Jakarta, (Bukti TI.II-2c), sesuai asli;
- Foto copy Surat Pernyataan H. Mursahid tanggal 27 Juni 1990, (Bukti TI.II-2d), sesuai asli;
- Foto copy Surat pengecekan Setempat tanggal 27 Juni 1990, (Bukti TI.II-2e), sesuai asli;
- Foto copy Surat Keputusan Kepala kantor Pertanahan Jakarta barat No. 1.711.2/09-0303/06/50/AJD/2000 tanggal 24 Maret 2000 tentang Pemberian Hak Milik, (Bukti TI.II-2f), sesuai asli;

Hal 1dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 8505/2008 atas nama TURUT TERGUGAT III dan Akta Pemberian Tanggungan Nomor 336/2008 tertanggal 27 Oktober 2008, (Bukti TT.III-1), Copy dari Copy;
2. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 7 tertanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Notaris Myra Yuwono, SH di Jakarta, (Bukti TT.III-2), sesuai Asli;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 3546 atas nama LELIANA WIDJAYA, (Bukti TT.III-3), Copy dari Copy;
4. Foto copy Penetapan Nomor 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tertanggal 3 Desember 2009 untuk melakukan tegoran/aanmaning, (Bukti TT.III-4), sesuai asli;
5. Foto copy Penetapan Nomor 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tertanggal 17 Februari 2010 untuk melakukan Sita Eksekusi, (Bukti TT.III-5), sesuai asli;
6. Foto copy Penetapan Nomor 6112009 Eks.Jo.No.33612008 tertanggal 21 April 2010 untuk melakukan penjualan dimuka umum (Pelelangan), (Bukti TT.III-6), sesuai asli;
7. Foto copy Berita Acara eksekusi No. 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tertanggal 15 Maret 2010, (Bukti TT.III-7), Copy dari Copy;
8. Foto copy surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.50/SKPT-300-31.73.7/2011 tertanggal 17 Februari 2011, (Bukti TT.III-8), Copy dari Copy;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang No.61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tertanggal 13 Maret 2011, (Bukti TT.III-9), Copy dari copy;
10. Foto copy Pengumuman Lelang eksekusi Lanjutan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tertanggal 28 Desember 2010 di Surat Kabar Nasional Rakyat Merdeka, (Bukti TT.III-10), copy dari Copy;
11. Foto copy Pengumuman lelang Eksekusi Lanjutan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tertanggal 12 Januari 2011 di Surat Kabar Nasional Rakyat Merdeka, (Bukti TT.III-11), Copy dari

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Copy;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy Pengumuman lelang Eksekusi Lanjutan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tertanggal 16 November 2011 di Surat Kabar Nasional Rakyat Merdeka, (Bukti TT.III-12), sesuai asli;

13. Foto copy Pengumuman lelang Eksekusi Lanjutan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tertanggal 1 Desember 2011 di Surat Kabar Nasional Rakyat Merdeka, (Bukti TT.III-13), sesuai Asli;

14. Foto copy Risalah Lelang No. 223/2011 tertanggal 15 Desember 2011, (Bukti TT.III-14), copy dari Copy;

Surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya, kecuali bukti TT.III -1, 3, 7, 8, 9, 10, 11 dan TT.III -14 Copy dari copy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat IV telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 3546/Kamal Seluas 3.528 m2 tertanggal 29 Maret 2000, berdasarkan Surat Ukur No. 0724/Kamal 2000 atas nama LELIANA WIDJAYA, (Bukti TT.IV-1), Copy dari copy;
2. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan tata Usaha Negara Jakarta No. 41/8/2013/PT.TUN.JKT tanggal 31 Juli 2013, (Bukti TT.IV-2), copy dari Copy;
3. Foto copy Salinan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/B/2013.PT.TUN.JKT tanggal 31 Juli 2013, (Bukti TT.IV-3), Copy dari Copy;
4. Foto copy salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 264 k/TUN/2014 tanggal 21 Juli 2014, (Bukti TT.IV-4), Copy dari Copy;
5. Foto copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tentang Aanmaning/teguran Nomor 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 3 Desember 2009, (Bukti TT.IV-5), Copy dari copy;
6. Foto copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tentang Sita Nomor 61 /2009 Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 17 Februari 2010, (Bukti TT.IV-6a), Copy dari Copy;
7. Foto copy Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 15 Maret 2010, Bukti TT.IV-6b (Copy dari Copy);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tentang Perintah Eksekusi Lelang Nomor 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008 tanggal 21 April 2010, Bukti TI.IV-7 (Copy dari Copy);
9. Foto copy Surat Nomor : W1O-U217682/HK.02/X/2011 tanggal 18 Oktober 2011 perihal : Permohonan Untuk ditetapkan kembali hari dan tanggal Lelang Perkara No. 61/2009 Eks.Jo.No.336/2008, Bukti TI.JV-8 (sesuai asli);
10. Foto copy Surat kepala KPKNL Jakarta III No. S-1603/WKN.7/KNL.03/2011 tanggal 7 November 2011, perihal : Penetapan Jadwal lelang, Bukti TI.IV-9 (sesuai asli);
11. Foto copy Salinan Perjanjian Perdanaan Kredit Ekspor, Export Credit financing Agreement (Cititrade Financing Export) (Onshore US\$/IDR)(Uncommitted) tertanggal 24 Juli 2006, Bukti TI.IV-10 (Copy dari Copy);
12. Foto copy salinan Perjanjian Kredit Beruntun, Revolving Credit Agreement (Onshore-US\$/IDR)(Uncommitted) (Interest:) tertanggal 13 Desember 2007, Bukti TTIV-11 {Copy dari Copy};
13. Foto copy Salinan Akta pemberian Hak tanggungan Nomor 336/2008 tanggal 27 Oktober 2008, dengan Jaminan Objek SHM No. 3546.Kamal tanggal 29 Copy);
14. Foto copy salinan Sertifikat tanggungan Peringkat I Nomor 8505/2008 tanggal November 2008, bukti TIIV- 13 (Copy dari Copy);
15. Foto copy surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 50/SKTP-300-31.73.7/2011, bukti TIIV-14 (sesuai asli);
16. Foto copy Pengumuman : Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Lanjutan Pengadilan Negeri Jakarta Barat" melalui Surat Kabar Harian "Rakyat Merdeka", Bukti TTIV-15 (sesuai asli);
17. Foto copy Pengumuman Lelang I : melalui Surat Kabar Harian : "Rakyat Merdeka" pada tanggal 16 November 2011, bukti TIIV-16a (sesuai asli);
18. Foto copy Pengumuman Lelang II : melalui Surat Kabar Harian : "Rakyat Merdeka" pada tanggal 1 Desember 2011, bukti TIIV-16b (sesuai asli);

Hal 83 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto copy Risalah lelang Nomor : 223/2011 tanggal 15 Desember 2011,
bukti TIIV-17 (sesuai asli);

Hal83 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PNJkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Foto copy Vendu Relement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 :189 sebagaimana telah beberapa kali dibah terakhir dengan Staatsblad 1941:3, bukti TTIV-18 (Copy dari Copy);

21. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, (Bukti TTIV-19), Copy dari Copy;

Surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya, kecuali bukti TT.IV -1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 20, dan TT.IV -21 Copy dari copy;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali dengan relas panggilan yang sah dan patut tetap tidak hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh seseorang untuk mewakili kepentingannya dipersidangan maka majelis hakim menganggap bahwa Tergugat telah melepaskan haknya dalam perkara ini untuk membela kepentingannya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa di Kampung Prepeden Rt.006/09 Kel. Kamal, Kec. Cengkareng Jakarta Barat, pada tanggal 11 Nopember 2015;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Dalam Eksepsi ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dapatlah diambil kesimpulan yang pada pokoknya adalah:

1. Keberatan tentang kompetensi Absolut ;
2. Gugatan Ne bis In Idem kerana sudah ada putusan lembaga peradilan yang berkekuatan hukum tetap yang berkaitan dengan objek sengketa ;
3. Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan;
4. Gugatan Penggugat kurang pihak ;
5. Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur libels) ;
6. Gugatan Penggugat terlambat ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan dari para Turut Tergugat I, III dan IV, pada point 1 diatas, majelis Hakim telah mengeluarkan putusan sela pada :

Hal 1 dari 90 hal Pts.No.668/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat III tentang kewenangan Absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo ;
- Terhadap biaya perkara ini akan diperhitungkan pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap putusan sela tersebut setelah dijelaskan kepada para pihak atas haknya terhadap upaya hukumnya dan ternyata sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, para pihak tidak ada mengajukan upaya hukum terhadap putusan sela tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan dari para Turut Tergugat I, III dan IV pada point 2 sampai dengan point 6, walaupun telah ditanggapi oleh Penggugat melalui Repliknya, dan menurut majelis Hakim bahwa terhadap keberatan tersebut telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian dalam perkara ini, maka terhadap eksepsi tersebut harus pula dinyatakan ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA ;

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan yang pada pokoknya, sebagai berikut :

- Bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah dari Tanah seluas 3910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah memberikan bantahan yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dari adanya gugatan Penggugat, Jawaban Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok persoalan dalam perkara ini adalah apakah benar tanah seluas 3.910 M², sebagaimana yang didalilkan Penggugat yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan tersebut, haruslah dilihat dari pembuktian yang telah diajukan dipersidangan oleh Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti tertulis yang telah diberi tanda dari bukti P.1 sampai dengan P.21 yang telah diberi bea materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P.5, 6, 7, 16, 17 dan 18 berupa foto copy dari foto copy, dan disamping itu pula Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah di dengar keterangannya di bawah sumpah ;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan sah sesuai dengan Relas panggilan sidang tertanggal tertanggal 11 Februari 2015 dan relas panggilan sidang, tertanggal 23 Maret 2015 melalui Kantor Walikota Madya Jakarta Barat, serta melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka pada hari Rabu, tanggal 11 Februari 2015 dan pada hari Selasa, tanggal 17 Maret 2015, dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakili kepentingannya di persidangan, hingga dianggap bahwa Tergugat tidak akan mempertahankan haknya di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis yang telah diberi tanda bukti TT.I-1 sampai dengan TT.I-18 yang telah diberi bea materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TT.I-17 dan TT.I-18 berupa foto copy dari foto cpy dan mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi Tji Sambas;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah diberi tanda bukti TT.II-1a sampai dengan TT.II-1n dan TT.II-2a sampai dengan TT.II-2c yang telah diberi bea materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti tertulis dan telah diberi tanda berupa bukti TT.III-1 sampai dengan TT.III-14 yang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberi bea materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TT.III-1, 3, 9, 10, 11 dan TT.III-14 berupa foto copy dari foto cpy, dan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti tertulis dan telah diberi tanda berupa bukti TT.IV-1 sampai dengan TT.IV-19, telah diberi bea materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TT.IV-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 20 dan TT.IV-21 berupa foto copy dari foto copy dan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tertulis tersebut yang telah diajukan oleh Penggugat dan para Turut Tergugat I, II, III dan IV, setelah majelis Hakim mencermati dan ternyata bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P.1 sampai dengan P.21 apabila dihubungkan dengan bukti TT.I-3 berupa foto copy putusan Mahkamah Agung RI No.264 K/TUN/2014 tanggal 21 Juli 2014, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa dari kenyataan bukti-bukti tersebut, majelis menilai tentang bukti yang diajukan oleh Penggugat sudah terbantahkan oleh bukti TT.I-3 tersebut;

Menimbang, bahwa walaupun dari segi bukti tertulis tersebut Penggugat telah dimentahkan oleh bukti TT.I-3 akan tetapi majelis Hakim akan menilai dan mempertimbangkan dari bukti - bukti saksi - saksi yang telah diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat 1:

- Bahwa dari keterangan saksi H. Sakum Saefudin, Penggugat dalam memperoleh tanah tersebut membeli dari Saleh Bin Niman pada tahun 2002, dan sejak tahun 1984 telah dikuasai dan digarap oleh Saleh Bin Niman;
- Bahwa dari keterangan saksi Suswoyo mengatakan tentang tanah objek sengketa adalah milik dari Penggugat yang diperolehnya dari pembelian antara Saleh Bin Niman, saksi sejak tahun 1990 bertempat tinggal didekat lokasi tanah dan juga saksi yang membantu menguruskan peningkatan status tanah Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan ;

Bahwa dari keterangan saksi Ahid menerangkan saksi tidak kenai dengan Penggugat dan Tergugat dan yang saksi ketahui bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya Saleh Bin Niman yang dikuasai oleh anaknya



yang bernama Maryasin kemudian dijual kepada Penggugat dengan batas – batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Rois.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Indra.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Roim.
- Sebelah Utara berbatasan dengan kali.
- Bahwa dari keterangan saksi Maryasin menerangkan saksi adalah anak dari Saleh Bin Niman dan mempunyai sebidang tanah yang menjadi objek perkara dan telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2002, Saleh Bin Niman (orang tua saksi), telah meninggal dunia tahun 2008;
- Bahwa kepemilikan tanah tersebut sejak tahun 1973 yang berasal dari pembelian H. Ahid, sejak saat itu sampai dengan saat ini saksi yang menge akannya, walaupun telah dijual kepada Penggugat saksilah yang dipercaya untuk mengurusnya ;
- Bahwa benar antara tahun 1993/1994 antara orang tua saksi (Saleh Bin Niman), dengan H. Musyahid ada persengketaan tanah yang sekarang menjadi objek perkara, yang diselesaikan di kantor Camat Kalideres dan ternyata Saleh Bin Niman dapat memperlihatkan surat-suratnya, sedangkan H. Mursyahid tidak mempunyai surat-surat akhirnya disimpulkan bahwa tanah tersebut adalah milik dari orang tua saksi (Saleh Bin Niman);

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat pada tanggal 11 Nopember 2015, dilokasi tanah terperkara, Majelis Hakim bertemu dan berbicara dengan MARYASIN sebagai saksi yang diajukan oleh Penggugat, dimana berdasarkan keterangan yang bersangkutan tanah sengketa tersebut telah digarap oleh saksi dan orang tuanya Saleh Bin Niman dari sejak tanah sengketa tersebut belum dijual sampai dengan tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dan sampai dengan sekarang tanah sengketa tersebut tetap digarap oleh saksi MARYASIN dengan ditanami pohon pisang disekeliling tanah terperkara tersebut;

Menimbang, bahwa pada waktu pemeriksaan setempat dilokasi tanah sengketa oleh Majelis Hakim tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan saksi yaitu Tji Sambas yang keterangannya sama dengan yang di persidangan, sedangkan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, tidak menghadirkan saksi-saksi guna didengar keterangannya ;

Menimbang, bahwa dari uraian serta pertimbangan hukum terurai diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa luas tanah milik Turut Tergugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.3546/Kamal tanggal 29 Maret 2000 seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.528 M2 tidak sesuai dengan luas tanah sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum yang terurai diatas, Majelis Hakim berpendapat serta berkesimpulan Penggugatlah yang dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, sehingga gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang selebihnya tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai petitum Penggugat lainnya pada point 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian, maka tentang biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini beralasan untuk dibebankan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I, untuk membayarnya secara tanggung renteng yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam Amar Putusan ini ;

Memperhatikan Undang-undang dan ketentuan-ketentuan Hukum yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

A, DALAM EKSEPSI:

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

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah seluas 3.910 M² (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kampung Prepeden Rt. 001/Rw. 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur Rt. 001/Rw. 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat.;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang dihitung sebesar : Rp. 5.516.000, (lima juta lima ratus enam belas ribu rupiah);
- Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari: Rabu, tanggal 27 Januari 2016, oleh kami H. EDI HASMI, SH.M.Hum., selaku Hakim Ketua Majelis, NI MADE SUDANI, SH. M.Hum., dan H. MUHAMMAD NUR, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu, tanggal 03 Februari 2016, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut di dampingi para Hakim Anggota H. MUHAMMAD NUR, SH.MH., dan HARAN TARIGAN, SH., dibantu oleh BUSTAM, SH.MH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dihadiri oleh : Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat III, serta tanpa dihadiri Tergugat, Kuasa Turut tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat IV;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis

H. MUHAMMAD NUR, SH.MH.

H. EDI HASMI, SH.M.Hum.

HARAN TARIGAN, SH

Panitera Pengganti

BUSTAM, SH.MH

Biaya-biaya:

PNBP	: Rp.	30.000.-
Proses perkara	: Rp.	75.000.-
Panggilan	: Rp.	4.900.000.-
Pemeriksaan setempat	: Rp.	500.000.-
Redaksi	: Rp.	5.000.-
<u>Meterai</u>	: Rp.	<u>6.000.-</u>
Jumlah	: Rp.	5.516.000.-