



PUTUSAN

Nomor 2226 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

GRACE PATRICIA PRANATA, bertempat tinggal di Jalan AIPDA K.S Tubun Nomor RT/RW : 004/01 Slipi, Jakarta Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada Unang Mansyur, S.H. dan kawan, Advokat, berkantor di Gedung Panin Bank Pusat Lantai 8, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

1. DEPARTEMEN KEUANGAN R.I Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA WILAYAH VII DJKN BANDUNG, Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR, Jalan Veteran Nomor 45 Bogor;

2. LIANA SAGITA, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusumah Nomor 50 Komplek Perumahan Tajur, Kota Bogor;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR, beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 41, Kota Bogor;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/ Turut Tergugat Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bogor pada pokoknya atas dalil-dalil:

Terhadap Tergugat I:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan satu satunya sebidang tanah

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



seluas 691 m² (enam ratus sembilan puluh satu meter persegi) surat ukur Nomor 6/1985 tanggal 25-3-1985 yang terletak di Kelurahan Baranangsiang (dahulu Tegallega) Kota Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 1355/Tegallega (sekarang baranangsiang) atas nama Grace Patricia Pranata (Penggugat);

2. Bahwa Penggugat terkejut mendapatkan informasi dari Turut Tergugat ketika hendak mengecek tanah tersebut kepada Turut Tergugat, bahwa bidang tanah tersebut telah dijual secara lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat II, bahkan yang sangat mengejutkan lagi Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) juga telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung atas tuntutan Tergugat II selaku Pemenang Lelang karena tidak bisa membalik namakan sertifikat yang dibelinya tersebut;
3. Bahwa dengan adanya keterangan tersebut kemudian Penggugat menelusurinya hingga diperoleh bukti bukti dan keterangan bahwa telah terjadi lelang antara Tergugat I dengan Tergugat II atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Ny. Ester Indrayani terletak di Baranangsiang (dahulu Tegallega) seluas 691 m² Surat Ukur Nomor 6/1985 tanggal 25-03-1985 dengan harga Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 60/1997-1998 tanggal 31 Juli 1997. (bukti P-2 Kutipan Risalah Lelang Nomor 60/1997-1998 tanggal 31 Juli 1997);
4. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang vide P-2 tersebut diatas dapat diketahui bahwa telah terjadi Lelang antara Tergugat I dengan Tergugat II yang cacat hukum oleh karena hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa lelang tersebut tidak didasarkan atas suatu Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, tidak pula sebagai Pelaksana/eksekusi atas Grosse Akte Hypotheek atau Sertifikat Hak Tanggungan (HT) yang mempunyai kekuatan eksekutorial melainkan hanya berdasarkan kekuatan surat paksa yang berkepalanya Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa Nomor SP-1007/PUPNW.III/KP.03/1996 tanggal 23 September 1996; Padahal setiap Akte yang membuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sama fungsinya dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang menyangkut hak atas tanah;
 - b. Bahwa selain itu lelang *a quo* tidak dilakukan secara terang bahkan

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



mengandung unsur kebohongan yang sangat jelas mengenai obyeknya sebab dalam Kutipan Risalah Lelang (vide bukti P-2) dengan tegas disebutkan "Menurut surat keterangan pendaftaran tanah dari Turut Tergugat Nomor 83/II/SKPT/1997 tanggal 24 Maret 1997 bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik yang tercantum dalam Buku Tanah sampai tanggal 24 Maret 1997 sebagai berikut : Sertifikat Nomor 1355/Tegallega tercatat atas nama NY. Ester Indrayani;

- c. Bahwa dengan demikian obyek yang dilelang oleh Tergugat I merupakan bidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang);
In cassu Penggugat tidak pernah melepaskan haknya dan/atau menjaminkan obyek gugatan *a quo* kepada pihak manapun dus semakin menambah cacat hukumnya lelang tersebut;
- d. Oleh karena cacat hukumnya lelang tersebut, maka sangat beralasan apabila pemindahan hak secara lelang antara Tergugat I dengan Tergugat II sepanjang menyangkut Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Terhadap Tergugat II:

5. Bahwa Penggugat mohon agar hal-hal yang diuraikan diatas dimasukkan pula sebagai dalil terhadap Tergugat II;
6. Bahwa oleh karena Tergugat II memperoleh bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Ny. Ester Indrayani dari Tergugat I didasarkan pada lelang yang cacat hukum dus harus dinyatakan batal demi hukum, maka pemindahan hak antara Tergugat I dengan Tergugat II atas Sertifikat tersebut pun harus dinyatakan tidak sah menurut hukum;
7. Oleh karena Tergugat II bukanlah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) maka tidak sah pula segala perbuatan hukum Tergugat II sepanjang menyangkut Sertifikat tersebut yakni membalik nama dan mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas maka berdasar hukum apabila Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Penggugat dinyatakan masih berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta Penggugat sebagai pemiliknya yang sah

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan satu-satunya;

9. Andai katapun *quad non* benar ada putusan Pengadilan Tata Usaha Bandung yang membatalkan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Ny. Grace Patricia Pranata (Penggugat), maka hal tersebut merupakan bentuk ketidakadilan yang nyata bahkan perampasan hak Penggugat selaku Pemilik sah dan satunya sertifikat *a quo* sebab Penggugat tidak pernah ditarik kedalam perkara tersebut untuk membela diri serta mempertahankan hak-haknya di Pengadilan;
10. Bahwa selain karena alasan tersebut diatas, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 3 November 1971 Nomor 383 K/Sip/1971 bahwa Pengadilan tidak berwenang membatalkan Sertifikat karena hal tersebut termasuk kewenangan administrasi;
In Cassu tidak ada pula putusan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang membatalkan sertifikat *a quo*;
11. Oleh karena itu, terlebih dahulu Penggugat mohon putusan provisi agar menghukum Tergugat II menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Ny. Ester Indrayani kepada Turut Tergugat untuk dimusnahkan;
12. Bahwa berdasarkan hal hal yang diuraikan diatas telah jelas terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas obyek gugatan *a quo*, dus karenanya sangat beralasan dan sah menurut hukum apabila Penggugat mohon diletakkan Sita Revindikator (*revindikator beslaag*) terhadap sebidang tanah seluas 691 m² yang terletak di Kelurahan Baranangsiang (dahulu Tegallega) Kota Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega atas nama Ny. Ester Indrayani dan/atau Ny. Liana Sagita;
13. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan dengan baik maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini;
14. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas'Penggugat mohon perkenan Hakim majelis yang terhormat mengabulkan gugatan seluruhnya; Terhadap Turut Tergugat.
15. Bahwa Penggugat mohon agar hal-hal yang diuraikan terhadap Tergugat I dan II diatas juga dijadikan sebagai dalil terhadap Turut Tergugat;
16. Bahwa Turut Tergugat diajukan sebagai pihak dalam perkara *a quo* semata-

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



mata agar mentaati isi putusan, terutama diperintahkan agar memperbaiki keterangan-keterangan dalam Sertifikat Tanah, Buku Tanah dan Warkah-warkah lainnya sepanjang menyangkut Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega atas nama Ny. Ester Indrayani dan/atau Tergugat II dikembalikan menjadi atas nama Grace Patricia Pranata (Penggugat);

17. Bahwa dalil dalil gugatan Penggugat *a quo* didasarkan atas alasan-alasan dan bukti-bukti yang kuat beserta dasar hukumnya, oleh karena itu Penggugat mohon agar putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Bantahan, Banding ataupun Kasasi (*uit voer baar bijvoorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menghukum Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Ny. Ester Indrayani dan/atau Tergugat II kepada Turut Tergugat untuk dimusnahkan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan cacat hukum Pemindahan Hak dengan Lelang atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega atas nama Ny. Ester Indrayani seluas 691 m² yang terletak di Kelurahan Baranangsiang (dahulu Tegallega) Kota Bogor dari Tergugat I kepada Tergugat II;
3. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor 60/1997-1998 tanggal 31 Juli 1997 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat bidang tanah Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 1355/Tegallega atas nama Ny. Grace Patricia Pranata seluas 691 m² yang terletak di Kelurahan Baranangsiang (dahulu Tegallega) Kota Bogor;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Ny. Grace Patricia Pranata;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Ny. Ester Indrayani dan/atau Ny. Liana Sagita;
6. Memerintahkan Turut Tergugat mentaati isi Putusan dan memperbaiki keterangan-keterangan dalam Sertifikat Tanah, Buku Tanah dan warkah-warkah lainnya sepanjang menyangkut Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Ny. Ester Indrayani dan/atau Ny. Liana Sagita dikembalikan seperti semula atas nama Ny. Grace

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Patricia Pranata (Penggugat);

7. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan bidang tanah seluas 691 m² yang terletak dikelurahan Baranangsiang (dahulu Tegallega) Kota Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega atas nama Ny. Ester Indrayani dan/atau Ny. Liana Sagita kepada Penggugat secara langsung dan sekaligus dalam keadaan bersih dari segala hal yang membebani tanah tersebut;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita *Revindikatoir Beslaag* yang telah diletakkan;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan;
10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Banding, bantahan ataupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menyatakan Tergugat-Tergugat dipihak yang kalah dan dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau:

- Putusan lain yang sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

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

- I. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
 1. Bahwa gugatan *a quo* masih kurang pihak yaitu tidak melibatkan Ny. Ester Indrayani selaku pemilik sertifikat Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang), yang telah melakukan penjualan Sertifikat Pengganti yang dinyatakan hilang kepada Penggugat Sesuai Akte jual beli Nomor 088/PPAT/BT/IX/1992 tanggal 02-09-1992 padahal sertikat dimaksud telah dijual Kepada Sdr. Woen A. Tjian sesuai Akte jual Beli Nomor 29/10/1990 tanggal 29 Januari 1990, bahwa penjualan Sesuai Akta Jual Beli Nomor 088/PPAT/BT/IX/1992 tanggal 02-09-1992 terjadi karena Ny. Ester Indrayani melaporkan bahwa sertifikat Asli Miliknya hilang padahal sebenarnya telah dijual kepada Sdr. Woen A. Tjian sesuai Akte Jual Beli Nomor 29/10/1990 tanggal 29 Januari 1990, jadi penjualan kepada Penggugat dilakukan sekitar 2 (dua) tahun 8 (delapan bulan) setelah sebelumnya dijual kepada Sdr. Woen A. Tjian;
 2. Bahwa Sdr. Woen A. Tjian (Toko Jaya Makmur/Teguh Cendekia) selanjutnya

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menjaminan sertipikat yang telah dibelinya dari Ny. Ester Indrayani dimaksud kepada PT Bank BBD (Persero) Cabang Jakarta Duta Berlin Dengan Barang Jaminan berupa: "Tanah seluas 691 m², SHM Nomor 1355/Tegal Lega (sekarang Baranangsiang), sesuai AJB Nomor 29/10/1990 atas nama pembeli Woen A. Tjien terletak di Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kodya Bogor";
3. Bahwa Penggugat tidak melibatkan PT Bank Mandiri (Persero) Jakarta Sudirman dahulu PT Bank BBD (Persero) Cabang Jakarta Duta Merlin, sesuai ketentuan Undang Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Pengurusan Piutang Negara, Piutang macet perbankan (dalam hal ini PT Bank BBD (persero) Cabang Jakarta Duta Merlin wajib diserahkan kepada PUPN, berdasarkan ketentuan dimaksud PT Bank BBD (persero) Cabang Jakarta Duta Merlin menyerahkan Piutang macet Sdr. Woen A. Tjien (Toko Jaya Makmur/Teguh Cendekia) kepada PUPN/ KP3N Jakarta II dan menerima jaminan penyelesaian hutangnya;
 4. Pihak Bank Mandiri harus dilibatkan dalam perkara ini oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai jaminan hutang SHM Nomor 1355/ Tegallega (dahulu Baranangsiang) luas 691 m² atas nama Ny. Ester Indrayani yang ada di PT Bank BBD (persero) Cabang Jakarta Duta Merlin sebagai kreditur atas Sdr. Woen A. Tjien (Toko Jaya Makmur/ Teguh Cendekia) yang menyerahkan jaminan berupa SHM Nomor 1355/ Tegallega (dahulu Baranangsiang) dan Akta Jual Beli Nomor 29/10/1990, tanggal 29 Januari 1990 kepada PUPN/KP3N Jakarta II;
 5. Bahwa gugatan *a quo* masih kurang pihak yaitu tidak melibatkan KP3N Jakarta II (sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I, KP3N Jakarta II yang menerima penyerahan Piutang macet dari PT Bank BBD (persero) Cabang Jakarta Duta Merlin dan selanjutnya KP3N Jakarta melakukan proses penagihan kepada Sdr. Woen A. Tjien (Toko Jaya Makmur/Teguh Cendekia);
 6. Bahwa KPKNL Bogor (Tergugat I) hanyalah pelaksana/perantara lelang sesuai permintaan dari KP3N Jakarta sesuai Surat Nomor S-379A/WPN. 03/KP.06/1997 tanggal 27-06-1997, oleh karena barang jaminan (objek lelang) Woen A. Tjien (Toko Jaya Makmur/Teguh Cendekia) terletak diluar wilayah kerja KP3N Jakarta II meminta bantuan KPKNL Bogor (Tergugat I) untuk melakukan lelang, semua prosedur pengurusan Piutang negara sejak diserahkan oleh PT Bank BBD (persero) Cabang Jakarta Duta Merlin sampai ke tahap surat Perintah Penjualan lelang

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



dilakukan oleh KP3N Jakarta II;

7. Bahwa Penggugat tidak melibatkan Pihak Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) cabang Jakarta (dahulu PUPN wilayah III) yang telah mengeluarkan Surat Paksa yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dalam rangka pengurusan piutang negara macet atas nama Woen A. Tjien (Toko Jaya Makmur/Teguh Cendekia), bahwa PUPN harus menjadi pihak dalam perkara *a quo* karena secara struktural organisasi, PUPN berada di luar Departemen Keuangan yang keanggotaannya disamping berasal dari Departemen Keuangan, juga berasal dari instansi lainnya;
8. Bahwa dengan demikian terdapat 4 (empat) pihak yang seharusnya digugat oleh Penggugat dalam perkara *a quo* akan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak yakni:
 1. Ny. Ester Indrayani;
 2. PT Bank BBD (persero) Cabang Jakarta Duta Merlin (sekarang PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Sudirman);
 3. Kepala KP3N Jakarta II (sekarang Kepala KPKNL Jakarta I);
 4. Ketua PUPN Wilayah III (sekarang Ketua PUPN Cabang VII Jakarta);

II. Eksepsi Gugatan Salah Alamat (*Error In Persona*);

1. Bahwa pihak yang seharusnya digugat dalam perkara ini adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (dahulu KP3N Jakarta II), oleh karena KP3N Jakarta II yang melakukan proses pengurusan Piutang Negara kepada Penanggung Hutang/Debitur Woen A. Tjien (Toko Jaya makmur/Teguh Cendekia) sejak diserahkan pengurusannya oleh PT Bank BBD (Persero) Cabang Jakarta Duta Merlin kepada PUPN Wilayah III/KP3N Jakarta II;
2. Bahwa KPKNL Bogor (Tergugat II) dalam perkara *a quo* hanyalah pelaksana dan perantara lelang sesuai dengan permintaan dari KP3N Jakarta sesuai surat Nomor S-379A/WPN.03/KP.06/1997 tanggal 27-06-1997, oleh karena objek lelang terletak di Kota Bogor (wilayah kerja KP3N Bogor) dalam Risalah Lelang Nomor 60/1997-98 tanggal 31-07-1997 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kodir jelas dinyatakan pada alinea ke-2 lembar pertama yang berbunyi:
"pejabat lelang kelas I Bogor pada Kantor Lelang Negara Bogor, diadakan penjualan umum (lelang) atas barang tidak bergerak yang akan disebutkan dibawah ini karena sitaan atas permintaan saudara Moch. Munir Waspada, S.H.,MPA NIP.060056453,

Hal. 8 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Jakarta II, bertempat tinggal di Jakarta, dengan surat permintaannya tanggal 27-06-1997 Nomor S-379A/WPN.03/KP.06/1997 dst;

3. Dengan demikian jelas yang seharusnya digugat adalah KP3N Jakarta II, oleh karena pertimbangan tersebut di atas, disamping itu dalam gugatan Penggugat posita angka 3 huruf a hal 3 menyatakan bahwa lelang berdasarkan kekuatan Surat Paksa yang berkepalanya atas nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa Nomor SP-1007/PUPNW.III/KP.03/1996 tanggal 23 September 1996;
4. Bahwa Penggugat telah mengakui pelaksanaan lelang berdasarkan kekuatan Surat Paksa, Surat Paksa tersebut diterbitkan oleh Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III/KP3N Jakarta II, dengan demikian seharusnya pihak dimaksudlah (KP3N Jakarta II/PUPN Wilayah III) yang digugat bukan KPKNL Bogor yang hanyalah sebagai pelaksana/perantara lelang oleh karena objek lelang terletak di Kota Bogor;
5. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas serta untuk kepastian hukum dalam rangka pelaksanaan putusan, maka gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

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

1. Permohonan Bukti Identitas/Jatidiri Penggugat;

Diluar pokok perkara kami Tergugat II memohon kepada yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 37/Pdt.G/2011/PN.Bgr, dengan kewenangan Majelis Hakim untuk dapat dimohonkan Bukti Identitas Diri Penggugat seperti KTP/SIM/Paspor, atau dapat menghadirkan Penggugat di persidangan Pengadilan;

Kami Tergugat II telah mendapat izin Surat Kuasa Insidentil, dimana untuk memohon izin Kuasa Insidentil tersebut, kami Tergugat II wajib melampirkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Ketua Rt/Rw sampai keterangan Lurah;

2. Penggugat Telah Salah Menggugat Orang Atau Salah Alamat;

A. Sertifikat Hak Milik 1355/Baranangsiang (d/H Tegallega) Surat Ukur sementara Nomor 6/1985 tanggal 1985 dengan luas 691 m² atas nama Winarjat Bin Sarmedi, penerbit Sertifikat tanggal 25 Maret 1985, kemudian pada tanggal 1 Nopember 1989 Peralihan Hak ke Ny. Ester Indrayani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 40/102/BT/1989 tanggal 1

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1989 dibuat oleh Benny Nurdin, S.H, selaku PPAT di wilayah Kota Bogor;

- B. Bahwa sertifikat Nomor 1355/Baranangsiang atas nama Ny. Ester Indrayani dijual ke Woen A. Tjian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/10/1990 tanggal 29 Januari 1990 yang dibuat Ny. Masnah Sari, S.H, selaku PPAT di wilayah Kota Bogor;
- C. Bahwa dari hasil jual beli Nomor 29/10/1990 tanggal 29 Januari 1990 tersebut, oleh Woen A. Tjian tidak didaftarkan Peralihan Hak ke Kantor Badan Pertanahan Kota Bogor, kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Baranangsiang atas nama Ny. Ester Indrayani dijaminan oleh Toko Jaya Makmur/Teguh Cendekia (O.H. Woen A. Tjian) ke Bank Bumi Daya, sebelum diterbitkan sertifikat pengganti karena hilang, sehubungan dengan kredit macet, maka sertifikat tersebut yang di jaminkan ke Bank, oleh Bank kemudian di lelang, kemudian pemenang lelangnya adalah Liana Sagita/Tergugat II, kemudian Liana Sagita/Tergugat II mengajukan pendaftaran peralihan hak sebagai pembeli lelang/pemenang lelang berdasarkan risalah lelang Nomor 60/1997-1998, tanggal 31-07-1997, (bukti T.II.1);
- D. Bahwa kemudian Ny.Ester Indrayani melaporkan ke kepolisian bahwa Sertifikat miliknya hilang padahal tidak hilang melainkan jadi jaminan di Bank, atas dasar Surat Keterangan Kehilangan dari kepolisian Ny. Ester Indrayani membuat Sertifikat lagi, maka Turut Tergugat/Badan Pertanahan Kota Bogor, kemudian menerbitkan Sertifikat Pengganti atas nama Ny. Ester Indrayani, dan lalu oleh Ny. Ester Indrayani tanah dengan Sertifikat Pengganti tersebut dijual ke Grace Patricia Pranata dengan Akta Jual Beli Nomor 088/PPAT/BT/1992 tanggal 2 September 1992, dibuat oleh PPAT wilayah Bogor Timur, maka dengan terjadinya jual beli antara Ny. Ester Indrayani dengan Grace Patricia Pranata/Penggugat, seharusnya gugatan Penggugat ini diajukan ke Ny. Ester Indrayani baik Pidana maupun Perdata, karena Grace Patricia Pranata sudah ditipu dan dirugikan oleh Ny. Ester Indrayani, maka gugatan Penggugat yang diajukan kepada Tergugat II adalah salah alamat atau salah menggugat pihak/orang, sedangkan Grace Patricia Pranata/Penggugat tidak ada hubungan apapun dengan Tergugat II, maka sekali lagi gugatan Penggugat adalah salah alamat atau salah menggugat pihak/orang, sehingga gugatan Penggugat kepada Tergugat II harus di hentikan atau tidak bisa di teruskan atau dilanjutkan;

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



3. Gugatan Penggugat Tidak Dapat Dilanjutkan/Diteruskan;

A. Bahwa dari hasil risalah lelang/pemenang lelang adalah Tergugat II, maka Tergugat II melalui Turut Tergugat/Badan Pertanahan Kota Bogor, untuk mencatat peralihan hak dari atas nama Ny. Ester Indrayani menjadi peralihan hak atas nama Liana Sagita/Tergugat II, berdasarkan risalah lelang tanggal 31-07-1997 Nomor 60/1/1997/1998, yang dibuat oleh pejabat lelang kelas I Kantor Lelang Negara Bogor, akan tetapi permohonan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, maka atas dasar penolakan tersebut Tergugat II/Liana Sagita mengajukan gugatan ke Kantor Pertanahan Kota Bogor melalui Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN Bandung, sampai dengan putusan Kasasi, adapun putusan Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN Bandung Nomor 11/G/1998/PTUN BDG, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menyatakan batal sertifikat pengganti M.1355/Tegallega seluas 691 m² tanggal 1-9-1992 atas nama Ny. Ester Indrayani yang telah dibalik nama kepada Grace Patricia Pranata tanggal 6 Januari 1994;
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut kembali Sertifikat Pengganti M.1355/Tegallega seluas 691 m² tersebut;
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencatatkan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega seluas 691 m² Surat Ukur Nomor 6/1985 tanggal 24-3-1985 kepada atas nama Penggugat Liana Sagita sebagai pemenang/pembeli lelang tanggal 31-7-1997, sebagaimana tercantum dalam surat Nomor 955/600-32-71/VII/2010, tanggal 26 Agustus 2010 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor (bukti T.II.2);

B. Bahwa atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN Bandung tersebut dikuatkan oleh putusan PTTUN Jakarta Nomor 145/B/1998/PTTUN JKT, dan pada tingkat Kasasi diperoleh putusan Mahkamah Agung RI Nomor 192 K/TUN/1999, yang salah satu amarnya menyatakan "Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor" dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti T.II.3);

C. Berdasarkan putusan Pengadilan tersebut telah diusulkan pembatalan atas Sertifikat kedua Pengganti M.1355/Tegallega dengan Surat Turut Tergugat/BPN Bogor tanggal 17 Setember 2001 Nomor 600-1002-2001, namun berdasarkan surat dari Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 12 Desember 2001 Nomor 630-

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2616 antara lain dijelaskan;

Bahwa “sesuai ketentuan Pasal 116 ayat (2), Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, sertifikat dimaksud sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi sejak 4 (empat) bulan setelah keputusan PTUN tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga pencatatan hapusnya sertifikat tersebut dapat dilakukan tanpa perlu dibatalkan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional”;

D. Berdasarkan hal tersebut sertifikat kedua pengganti M.1355/Tegallega dinyatakan tidak berlaku serta diumumkan pada Harian Umum/Koran Pakuan Bogor tanggal 31 Januari – 1 Pebruari 2002 dan terhadap Sertifikat asli pertama M.1355/Tegallega telah dicatat peralihannya kepada Liana Sagita berdasarkan risalah lelang kemudian diganti menjadi M.1305/Baranangsiang karena pemekaran wilayah kelurahan;

E. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMARI) Nomor 04 tahun 2002 pada kalimat terakhir menyatakan : “merupakan suatu prinsip yang sangat universal bahwa suatu putusan tidak boleh didiskusikan oleh siapa saja karena masalah tersebut merupakan kemandirian badan peradilan”;

Maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak dapat di lanjutkan atau di teruskan karena sudah berkekuatan hukum tetap;

F. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, pada point 6 adalah tidak mendasar, Tergugat II sebagai pemenang lelang/pembeli lelang yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) diganti menjadi M.1305/Baranangsiang (bukti T.II.4), sudah sesuai dengan putusan PTUN Bandung Nomor 11/G/1998/PTUN BDG, sampai putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 192 K/TUN/1999 sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa gugatan yang disampaikan Penggugat telah kadaluarsa atau lewat waktu, hal tersebut dapat Turut Tergugat buktikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Desa Tegallega (sekarang Kelurahan Baranangsiang) atas nama Winarjat Bin Sarmedi berasal dari konversi milik adat C.3708.I luas 691

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



m², Surat Ukur Nomor 6/1985 tanggal 25-3-1985 sertifikat diterbitkan tanggal 25-3-1985, pada tanggal 6 Mei 1988 dipasang Hipotik pertama sesuai akta tanggal 23-4-1988 Nomor 75/4/Bogor Timur/1988, dihadapan Husna Darwis, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kotamadya Bogor, sertifikat hipotik tanggal 6-5-1988 Nomor 05/H/1988 diagunkan pada Bank Dagang Negara berkedudukan di Jakarta, kemudian pada tanggal 12-8-1989 berdasarkan surat permohonan Roya dari Bank Dagang Negara Cabang Bogor tanggal 3-7-1989 Nomor Cab-30/609, dinyatakan pinjaman telah lunas, maka sertifikat Hipotik tanggal 6-5-1988 Nomor 65/H/1988 dihapuskan kemudian pada tanggal 20 November 1989 beralih kepada Ny. Ester Indrayani berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1-11-1989 Nomor 140/102/BT/1989 dibuat dihadapan Benny Nurdin, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kotamadya Bogor, pada tanggal 1 September 1992 dikeluarkan sertifikat pengganti karena hilang, kemudian pada tanggal 1-6-1994 beralih kepada Grace Patricia Pranata berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2-9-1992 Nomor 088/PPAT/BT/IX/1992 berdasarkan surat KPSN Kantor Wilayah III KPSN Jakarta tanggal 25 November 1996, hak atas tanah ini dikenakan sita, Berita Acara Penyitaan Nomor B-566A/PUPNW.III/SPS/1996 tanggal 12-11-1996, berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 11/G/1998/PTUN BDG, tanggal 10-8-1998, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 145/B/1998/PTTUN JKT, tanggal 13-1-1999, putusan Mahkamah Agung RI Nomor 192 K/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 17-9-2001 Nomor 600-1022-2001 sertifikat ke-II atas nama Grace Patricia Pranata dimatikan, maka hak atas tanah ini tetap atas nama Ny. Ester Indrayani, Jo. pengumuman tanggal 23-1-2002 Nomor 1/PENG/P2T/2002 pada surat kabar Pakuan tanggal 31 Januari – 1 Februari 2002 hal 2, kemudian pada tanggal 18-2-2002 beralih kepada Liana Sagita berdasarkan risalah lelang Nomor 60/1997-1998 tanggal 31-7-1997 dibuat oleh Kadir Pejabat Lelang kelas I Kantor Lelang Negara Bogor, pada tanggal 18-2-2002 sertifikat dimatikan karena pemekaran wilayah yaitu Desa Tegallega menjadi Kelurahan Baranangsiang lihat Sertipikat Hak Milik Nomor 1305/Kelurahan Baranangsiang, Hak Milik Nomor 1305/Baranangsiang tertulis atas nama Liana Sagita surat ukur Nomor 324/BRS/2002 tanggal 14-01-2002 luas 691 m² (enam ratus sembilan puluh satu meter persegi);

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013

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)



- b. Sesuai Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka 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 atau penerbitan sertifikat tersebut;
- c. Bahwa dengan demikian gugatan terhadap sertifikat hak milik Nomor 1355/Desa Tegallega tertulis atas nama Liana Sagita dalam perkara *a quo* telah kadaluarsa, oleh karena itu mohon agar gugatan ditolak setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak diterima;

Bahwa gugatan yang diajukan tidak jelas (*obscur libel*) oleh karena dalam surat gugatan tidak menyebutkan letak dan batas-batas tanah sengketa;

Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR dan sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung republik Indonesia Nomor 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi “karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan yang tidak jelas atau kabur tidak diterima”, selain itu gugatan yang tidak jelas atau kabur tidak dibenarkan atau bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 yang menyebutkan: “bahwa gugatan yang tidak sempurna setidaknya-tidaknya apa yang dituntut tidak jelas, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dalam Eksepsi diatas, maka sesuai hukum acara yang berlaku mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2011/PN Bgr., tanggal 8 Februari 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Propisi:

- Menolak tuntutan propisi Penggugat;

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 267/PDT/2012/PT BDG, tanggal 24 September 2012, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor, tertanggal 8 Februari 2012, Nomor 37/Pdt.G/2011/PN Bgr., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat, untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 26 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 267/PDT/2012/PT BDG, Jo. Nomor 37/Pdt.G/2011/PN Bgr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Maret 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 22 April 2013, tanggal 29 April 2013, dan tanggal 28 Mei 2013, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa *Judex Facti* salah atau keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau bahkan melanggar hukum yang berlaku; hal mana dapat diketahui berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
 - Bahwa Majelis Tingkat Pertama salah/keliru menyimpulkan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Ester Indrayani (ic. obyek gugatan) pada tanggal 2 September 1992 tidak sah, padahal pertimbangan *Judex Tingkat Pertama a quo* hanya menyandarkan pertimbangannya itu kepada bukti-bukti yang tidak ada aslinya ditunjukkan dipersidangan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu TI-14A, TI-14B, TI-17, TII-1, TII-3 dan TII-17 (vide Putusan halaman 46 - 47);
dus karenanya *Judex Tingkat Pertama* tersebut dengan sengaja mengabaikan ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata yang menegaskan bahwa kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan terletak pada surat aslinya;
 - Bahwa *Judex Tingkat Pertama* semata-mata hanya mempertimbangkan putusannya tersebut atas dasar bukti-bukti surat Tergugat I dan Tergugat II berupa bukti TI-14A, TI-14B, TI-17, TII-I, TII-3 dan TII-17 tanpa mempertimbangan bukti-bukti surat, keterangan saksi dan ahli dari Penggugat, bukti-bukti Turut Tergugat dan fakta-fakta hukum lain yang terungkap di persidangan;
 - Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 menganggap perlu untuk meninjau Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan;
2. Bahwa *Judex Facti* juga salah atau keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau bahkan melanggar hukum yang berlaku, sepanjang pertimbangannya mengenai "bidang tanah obyek gugatan *a quo* telah dijual oleh Ester Indrayani kepada Woen A Tjian pada tanggal 29 Januari 1990 didasarkan atas bukti TI-14A dan TI-14B dan telah dijadikan jaminan hutang Woen A Tjian ke PT Bank Bumi Daya, oleh karena hutang piutang tersebut macet maka menyerahkan penagihan piutang tersebut kepada PUPN/KP3N Jakarta II dan/atau Tergugat I selanjutnya Tergugat I

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



melakukan Lelang” (vide: putusan halaman 47 alinea ke-I);

- Bahwa Pertimbangan hukum *Judex* Tingkat Pertama tersebut hanya didasarkan pada bukti-bukti Tergugat I yang tidak ada aslinya (vide Bukti: TI-14A dan TI-14B) dengan mengabaikan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi Penggugat, bukti-bukti Turut Tergugat dan fakta-fakta hukum lainnya yang terungkap di persidangan;
- Bahwa senyatanya tidak pernah terjadi penjualan obyek gugatan *a quo* selain kepada Penggugat vide: Bukti P-4 dan Surat Pernyataan tertanggal 25 Maret 1992 yang dibuat oleh Ester Indrayani (pemilik asal obyek gugatan) yang diketahui dan disahkan oleh Pejabat Lurah Kelurahan Baranangsiang (vide Bukti: Tambahan Penggugat);
- Bahwa *Judex* Tingkat Pertama salah dan keliru mengenyampingkan adanya pengakuan Turut Tergugat sebagai akta hukum yang benar dalam perkara *a quo* mengenai tidak pernah ada peralihan karena jual beli atas tanah seluas 691 m² SHM Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) dari Ny. Ester Indrayani kepada Sdr. Woen A Tjian serta tidak pula ada penjaminan oleh Sdr. Woen A Tjian dengan sertifikat tersebut kepada PT Bank Bumi Daya Cabang Jakarta Duta Merlin sekarang PT Bank Mandiri, padahal “Pengakuan” merupakan bukti yang mempunyai nilai atau kekuatan pembuktian sempurna; Dus karenanya *Judex* Tingkat Pertama tidak menerapkan dengan baik hukum acara perdata dalam perkara *a quo*;
- Bahwa selain itu, berdasarkan bukti surat yang diajukan Turut Tergugat vide Bukti IT-1 bahwa terjadi peralihan hak karena jual beli dari pemilik asal obyek gugatan hanya kepada Penggugat bukan kepada Woen A Tjian, hal mana juga dikuatkan oleh keterangan saksi fakta dari Penggugat yang bernama Delima Nainggolan selaku Kasi Pemerintahan di Kantor Kecamatan Bogor Timur yang pada intinya menerangkan dipersidangan bahwa : berdasarkan data yang ada di Kantor Kecamatan Bogor Timur Jual Beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Ester Indrayani selaku penjual atas obyek gugatan adalah benar tercatat Kecamatan Bogor Timur dan ada arsipnya yaitu Akta Jual Beli Nomor 088/PPAT/BT/IX/1992 tanggal 2 September 1992; Bahwa bidang tanah Sertipikat Hak Milik yang dijual belikan atas nama Ester Indrayani dan sebelum dilaksanakan jual beli tersebut terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor;

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah dikemukakan di atas *Judex Facti* keliru dalam pertimbangannya sehingga keliru pula dalam putusannya yang seharusnya *Judex Facti* mengadili seluruh bagian gugatan (vide: Pasal 178 HIR);
- Bahwa mengingat Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2187 K/Sip/1983 yang pada intinya menegaskan bahwa putusan pengadilan telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena hanya mempertimbangkan sebagian alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan;
- 3. Bahwa selain itu, *Judex Facti* juga salah atau keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau bahkan melanggar hukum yang berlaku sepanjang mengenai Lelang antara Tergugat I dan Tergugat II atas obyek gugatan *a quo* karena alasan-alasan sebagai berikut:
 - Tidak adanya asli bukti risalah lelang vide bukti: TI-17 dan TII-1 yang dapat ditunjukkan oleh Tergugat I dan Tergugat II di persidangan, dus seharusnya Majelis Tingkat Pertama mengenyampingkan bukti TI-17 dan TII-1 tersebut;
 - Tidak dapat dibuktikan adanya Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atau SKPT (sekarang Surat Keterangan Tanah atau SKT) dari Kantor Pertanahan sebagai syarat sah dapat dilaksakannya lelang;
 - Bahwa dengan demikian, putusan *Judex Facti a quo* jelas-jelas melanggar Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni: "Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT (Surat Keterangan Tanah) dari Kantor Pertanahan Setempat", Juncto Pasal 10 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 Tanggal 05 Oktober 2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II wajib mengajukan surat permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat apabila obyek yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan paling lama sebelum pengumuman lelang";
 - Bahwa *Judex Facti* juga mengabaikan keterangan ahli dari Penggugat yang pada intinya menerangkan bahwa: bahwa, Lelang yang dilaksanakan tanpa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari BPN tidak sah, demikian halnya dengan lelang yang dilaksanakan dengan suatu SKPT

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



yang isinya tidak benar juga tidak sah menurut hukum;

Selain itu, berdasarkan perundang-undangan yang juga dikuatkan oleh keterangan ahli bahwa obyek yang akan dilelang harus terlebih dahulu diletakkan hypotik atau hak tanggungan;

Hal mana jika tidak terpenuhi menyebabkan lelang tidak dapat dilaksanakan;

Dus karenanya *Judex Facti* tidak menjalankan dengan baik ketentuan Pasal 154 ayat (1) HIR yang menegaskan: "Jika Pengadilan Negeri menganggap perkara itu dapat menjadi lebih terang kalau diperiksa atau dilihat oleh ahli, maka ia dapat mengangkat ahli itu baik atas permintaan kedua belah pihak atau karena jabatannya";

4. Bahwa *Judex Facti* juga salah atau keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau bahkan melanggar hukum sebagaimana diuraikan berikut ini:

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega atas nama Ester Indrayani yang menjadi obyek lelang telah dinyatakan hilang dan tidak berlaku lagi oleh Turut Tergugat, karena sejak tahun 1992 telah digantikan dengan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 1355/Tegal Lega (sekarang Baranangsiang) tercatat atas nama Penggugat (vide Bukti: P-1);
Pengumuman hilangnya sertifikat tersebut dan penggantiannya telah dilakukan oleh Turut Tergugat selaku Instansi yang berwenang berdasarkan tata cara dan ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa apabila tidak ada keberatan terhadap permohonan pergantian sertifikat yang hilang maka sertifikat pengganti berlaku sah menurut hukum, sedangkan sertifikat yang dinyatakan hilang tidak berlaku lagi;
- *In cassu* pengumuman hilangnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) atas nama Ny. Ester Indrayani telah dilaksakan oleh Turut Tergugat pada tahun 1992 (vide: Bukti Tambahan Penggugat) dan Sertifikat Pengganti Hak Milik Nomor 1355/Tegallega (sekarang Baranangsiang) terbit pada tanggal 1 September 1992 yang sudah dibalik nama oleh Penggugat sejak tanggal 6 Januari 1994 (vide Bukti P-1);

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh karena itu, keterangan dalam Risalah Lelang (vide Bukti TI-17 & TII-I) yang menyebutkan bahwa "bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik yang tercantum dalam Buku Tanah sampai tanggal 24 Maret 1997 Sertifikat Nomor 1355/Tegallega tercatat Atas Nama : Ny. Ester Indrayani" adalah keterangan yang tidak benar dan menyesatkan;
 - Bahwa dengan demikian sangat beralasan dan berdasar hukum seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan cacat hukumnya Risalah Lelang vide Bukti P - 2, TI-17 dan TII-I;
5. Bahwa selain itu, *Judex Facti* juga salah atau keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau bahkan melanggar hukum terutama dalam menerapkan asas utama dalam hukum perdata khususnya hukum perikatan yaitu adanya "Itikad Baik", sebagaimana telah diuraikan di atas dan hal-hal berikut ini:
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan pada huruf a, b, c dan d di atas, sesungguhnya telah ternyata adanya "Itikad Tidak Baik" dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dan bahkan melakukan perbuatan melawan hukum yang seharusnya *Judex Facti* mendudukkan segala akibat perbuatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dalam perkara *a quo* adalah batal demi hukum atau setidaknya cacat hukum;
 - Bahwa secara *de facto* Termohon Kasasi II sangat memaksakan diri untuk dapat memiliki dan atau menguasai bidang tanah (i.c obyek gugatan) yang berada ditengah-tengah lokasi tanah milik Pemohon Kasasi dan keluarga Pemohon Kasasi tanpa ada sedikitpun akses untuk masuk atau menuju ke dalam obyek gugatan *a quo*;
Halmana menambah bukti yang seharusnya dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa Termohon Kasasi II bertikad tidak baik dalam perkara *a quo*;
 - Bahwa dalam System Hukum Perdata di Indonesia dikenal dengan adanya asas pembuktian yang utama dengan "itikad baik" yang diadopsi menjadi Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga pihak yang mampu menunjukkan itikad baik maka kepadanya harus mendapatkan perlindungan hukum dan begitu sebaliknya;
 - Dengan demikian *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau bahkan melanggar ketentuan yang sangat prinsip dalam Hukum Perdata Nasional khususnya Hukum Perikatan yakni Pasal 1320 KUH Perdata;
6. Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah dikemukakan di atas, jelas

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



pertimbangan dan penerapan hukum *Judex* Tingkat Pertama salah/keliru dan bahkan melanggar ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengakibatkan salah/keliru pula dalam putusannya; Bahwa oleh karena Putusan *Judex* Tingkat Banding dalam perkara *a quo* membenarkan dan menyetujui pendirian *Judex* Tingkat Pertama, maka keduanya sama-sama telah salah atau keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau bahkan melanggar hukum yang berlaku;

7. Bahwa oleh karena *Judex Facti* salah atau keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau melanggar hukum yang berlaku, maka putusan *Judex Facti* yang demikian itu harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI. kemudian Peradilan Kasasi mengadili sendiri perkara tersebut;

Bahwa hal itu sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung, juncto:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1077 K/Pdt/1989 tanggal 16 Juni 1994;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 4000 K/Pdt/1989 tanggal 15 Januari 1994; dan
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 196 K/AG/1994 tanggal 15 Nopember 1995;

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa proses lelang sudah benar, dan dilelangnya objek sengketa karena hutang Woen A Tjian macet tidak dibayar;

Bahwa Woen A Tjian beli objek sengketa pada tahun 1990 dari pemilik *in casu* Ny. Ester Indrayani dengan Sertipikat Hak Milik "asli";

Bahwa Penggugat membeli dari Ny. Ester Indrayani pada tahun 1992 dengan Sertipikat Hak Milik Pengganti padahal objek sengketa sudah dijual oleh Ny. Ester Indrayani kepada Woen A Tjian, sehingga Ny. Ester Indrayani "bukan lagi pemilik" objek jual beli sebab obyek sengketa sudah menjadi milik Woen A Tjian;

Akibat Penggugat membeli obyek jual beli bukan dari orang yang berhak, maka jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Ny. Ester Indrayani tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004);

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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **GRACE PATRICIA PRANATA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **22 April 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013

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

anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00	Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00	
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00	
Jumlah	Rp500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 2226 K/Pdt/2013

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)