



P U T U S A N

No. 1088 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. NY.ALINAH SANTY SAMAN,
2. TN. ALI KARMAWAN SAMAN,

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Cideng Timur No.37 A-B, Rt.008/Rw.006 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat; para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada ENING SUWANDARI, S.H., dkk, Advokat, berkantor di Jl. Rungkut Asri Utara XIX No. 93, Surabaya;

m e l a w a n :

1. TN.ROBBY SUGITA DJAYA SAPUTRA, bertempat tinggal di Jl. Plaju No.1 RT.010/ RW.20, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta;
2. MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI Jakarta Jl. Jati Baru No.01, Jakarta;
3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT Jl. Raya Kembangan Komp. Perumahan Permata Buana, Jakarta Barat;
4. GUBERNUR KDH PROPINSI DKI JAKARTA Cq. KEPALA DINAS PENATAAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN, Jl.Jati Baru No.01, Jakarta;
5. WALIKOTA KOTAMADYA JAKARTA BARAT, Cq. CAMAT, KECAMATAN KEBON JERUK, Jakarta Barat;
6. WALIKOTA KOTAMADYA JAKARTA BARAT, Cq. Lurah Kelurahan Duri Kepa di Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan;

1. NY.NILA SAGITA, bertempat tinggal, Komp. Pakuwon Blok I/8, RT.004/RW.009 Kel Jelambar Baru, Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat;
2. NY.TAN FUN TJUN, bertempat tinggal, Jl. Petojo Selatan IV/7A, RT.014/RW.005 Kel. Petojo Utara Kec. Gambir, Jakarta Pusat;
3. NY.ERNI, bertempat tinggal Jl. Karang Anyar, RT.008/RW.008 Kel. Karang Anyar Sawah Besar, Jakarta Pusat;
4. Drg, ENIKE BUDIARTO, bertempat tinggal Jl. Ratu Melati Raya No.30 A, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
5. TN.TONNYANTO SUMIRTA NURDIN, bertempat tinggal Perumahan Green Ville Blok AD/18 RT.003/014, Kel.Duri Kepa, Kec. Kbn Jeruk, Jakarta Barat;
6. TN.AYUNG, alamat Jl. Ratu Melati Raya No. 30F, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

para turut Termohon Kasasi dahulu para turut Tergugat/para turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan para turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

Adapun Alasan dan Dasar dari diajukannya Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah :

1. Domisili Hukum dari beberapa Tergugat dan Turut Tergugat berada di dalam Wilayah Hukum Jakarta Barat;
2. Surat Gugat Perbuatan Melawan Hukum ini dapat dianalogikan sebagai dan/ atau merupakan bentuk perbaikan dari Surat Gugatan perkara yang terdahulu dengan Register Perkara No.289 / Pdt.G / 2003 / PN. JKT.BAR. yang telah di Putus dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.289 / Pdt.G / 2003 / PN. JKT. BAR. pada tanggal 12 Mei 2004, yang pada dasarnya Amar Putusannya adalah bahwa Gugatan tidak dapat diterima;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat dengan ini Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut di atas adalah dengan alasan - alasan (Dasar - dasar Hukum) sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat 1 dan Penggugat II) adalah Sebagai Pemilik yang Sah atas bidang - bidang tanah yang terletak di Kelurahan Duri Kepa (dahulu Kelurahan Kedoya) Kecamatan Kebon Jeruk, dan yang sekarang ini dikenal oleh umum sebagai Jl. Ratu Melati Raya No. 30 s/d. 30 F. dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8 / Kedoya, tertanggal 24 Januari 1976 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 / Kedoya, tertanggal 24 Januari 1976;
2. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 / Kedoya, tertanggal 24 Januari 1976 dengan Surat Ukur / Gambar Situasi No. 262 / 7 / 1976, tertanggal 8 Januari 1976, seluas 253 m2, tertulis atas nama : Jusuf Djajadi. (Bukti: P = 1). Dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 38 / 1984, tertanggal 17 September 1984 di-hadapan Notaris PPAT . Soeleman Ardjasmita , SH. hak atas bidang tanah tersebut telah beralih kepada nama Penggugat 1 (Ny. ALINAH SANTY SAMAN).(Bukti : P=2);
3. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.9 / Kedoya, tertanggal 24 Januari 1976 dengan Surat Ukur / Gambar Situasi No. 263 / 8 / 1976, tertanggal 8 Januari 1976, seluas 293 m2, tertulis atas nama : Jusuf Djajadi (Bukti : P = 3). Dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 33 / 1984, tertanggal 21 Juni 1984 dihadapan Notaris PPAT Soeleman Ardjasmita, SH. hak atas bidang tanah tersebut telah beralih kepada nama Penggugat II (Tn.ALI KARMA WAN SAMAN) (Bukti: P = 4);
4. Bahwa Peralihan Hak / Jual Beli tersebut di atas terlaksana berdasarkan :
 - 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.
 - 4.1..Akta Kuasa No. 169, tertanggal 21 Mei 1977, dihadapan Notaris R. Muh. Hendarmawan, SH. dalam hal ini Jusuf Djajadi memberi Kuasa Kepada Janto Lukman (Bukti: P = 5);

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)



4.2..Akta Pemindahan Kuasa No.57, tertanggal 19 April 1979, dari Janto Lukman kepada Ny. Ir. Swannywati Ongkojuwono, di hadapan Notaris Ny. M.L.Indriani Soepojo, SH. dan berdasarkan Akta Pemindahan Kuasa inilah dilakukan dan dibuatkan Akta Jual Beli antara Ny. Ir. Swannywati Ongkojuwono selaku Penjual kepada Ny. Alinah Santy Saman sebagai Pembeli. (Bukti : P = 6);

4.3..Akta Pemindahan Kuasa No. 58, tertanggal 19 April 1979, dari Janto Lukman kepada Tn. Ir. Widodo Ertanu Budihardjo, di hadapan Notaris Ny. M.L. Indriani Soepojo, SH. dan berdasarkan Akta Pemindahan Kuasa inilah dilakukan dan dibuatkan Akta Jual Beli antara Tn. Ir. Widodo Ertanu Budihardjo selaku Penjual kepada Tn. Ali Karmawan Saman sebagai Pembeli (Bukti: P = 7);

5. Bahwa Proses dan Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 / Kedoya dan No.9 / Kedoya, masing-masing tertanggal 24 Januari 1976 adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku, hal mana terbukti dari:

5.1 Dari Jawaban dan Bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat 111 di dalam perkara No.352 / Pdt.G / 2001 / PN.JKT.BAR. (dalam kedudukannya sebagai Tergugat II dalam perkara No. 352 / Pdt.G / 2001 / PN.JKT.BAR.) adalah:

- a. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 / Kedoya diterbitkan tanggal 24 Januari 1976 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Cq. Direktorat Agraria DKI Jakarta tanggal 20-12-1975, No.2170 / 60 / 600 / I / HGB / B / 3 / 75 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada JUSUF DJAJADI;
- b. Bahwa dari Surat Keputusan tersebut dapat diketahui di mana alas hak penerbitan SK dimaksud adalah :
 - Kartu Kaveling/Perpetakan dari Direktorat Agraria DKI Jakarta tanggal 30-3-1974, N0.768/524/PD/PCA/111/74 atas Kaveling Blok N.III Persil No.374 dan 347 Phase IC / II ditunjuk atas nama Jusuf Djajadi yang telah diteliti oleh Sudit Pengolahan Tanah Direktorat; Agraria DKI Jakarta tanggal - Nopember 197, No.660/IPP/4/75;
 - Dari 2(dua) kaveling tersebut di atas yang dimohon haknya adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kaveling No.347 Phase IC/II seluas 253 m²;

c. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.9 / Kedoya diterbitkan tanggal 24 Januari 1976 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Cq. Direktorat Agraria DKI Jakarta tanggal 20-12-1975, No.2168 / 599 / I / HGB / B / 3 / 75 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada JUSUF DJAJADI;

d. Bahwa dari Surat Keputusan tersebut dapat diketahui di mana alas hak penerbitan SK dimaksud adalah :

- Kartu Kaveling / Perpetakkan dari Direktorat Agraria DKI Jakarta tanggal 30-3-1974, No.768/524/PD/PCA/III/74 atas kaveling Blok N.III Persil No.374 dan 347 Phase IC / II Ditunjuk atas nama Jusuf Djajadi, yang telah diteliti oleh Subdit Pengelolaan Tanah Direktorat Agraria DKI Jakarta, tanggal - Nopember 197 No.660/IPP/4/75;

- Dari 2 (dua) kaveling tersebut di atas yang dimohon haknya adalah Kaveling No.374 Phase IC / II seluas = 293 m²;

Bahwa Sertifikat tersebut diterbitkan sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku dengan kata lain tidak ada perbuatan melawan hukum. Lihat Putusan Pengadilan Negeri No. 352 / Pdt. G. / 2001 / PN. JKT. BAR. pada halaman 8 dan 9. (Bukti: P = 8);

6. Bahwa pada dasarnya Peralihan Hak atas tanah a quo dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 / Kedoya dan No.9 / Kedoya berdasarkan Akta Jual Beli No.38 / 1984, tanggal 17 September 1984 dan Akta Jual Beli No.33 / 1984, tanggal 21 Juni 1984 di hadapan Notaris PPAT. Soeleman Ardjasasmita, SH. adalah sah demi hukum, oleh karenanya sebagai akibat hukum yang timbul dari peristiwa Jual Beli tersebut Pihak Pembeli patut mendapat Perlindungan Hukum, dalam hal ini adalah segala Hak dan kepentingan dari Para Penggugat atas tanah aquo (sebagai Pembeli yang beritikad baik) harus mendapat perlindungan Hukum;

7. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.38 / 1984, tanggal 17 September 1984, Notaris PPAT. Soeleman Ardjasasmita, SH. atas bidang tanah aquo dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 / Kedoya, Penggugat I (Ny. ALINAH SANTY SAMAN) sebagai pihak Pembeli, demikian pula halnya

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

dengan Penggugat II (Tn. ALI KARMA WAN SAMAN) sebagai pihak Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No.33/1984, tanggal 21 Juni 1984, Notaris PPAT.Soeleman Ardjasmita, SH. atas bidang tanah aquo dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.9/Kedoya, di mana bahwa Para Penggugat pada tahun 1989 telah pernah mengajukan Permohonan Peralihan hak Atas Tanah ("Balik Nama") kepada pihak Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat - dalam hal ini Tergugat III, akan tetapi tidak dapat dilaksanakan/tertunda dengan alasan adanya kewajiban/keharusan bagi Para Penggugat untuk membayar biaya kompensasi prasarana kepada PT. Green Ville atas bidang tanah a quo yang berada dalam lingkungan yang berada dibawah kekuasaan PT. Green Ville, dan ternyata hal tersebut, tidak dapat diselesaikan oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) karena tidak tercapainya kesepakatan tentang jumlah biaya kompensasi prasaran dengan PT. Green Ville;

8. Bahwa berdasarkan Bukti P = 1. tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya, seluas : 253 m², tertanggal 24 Januari 199 (pada Kolom PENUNJUK dituliskan : "Tanah. Blok N. III. No.347 Phase I.C/II - bekas E. No.4100 - seb." Dan sesuai dengan Gambar Situasi No.262/7/1976, tertanggal 8 Januari 1976 dijelaskan : "Sebidang tanah (bekas Eig. No.4100. seb.) untuk hak guna Bangunan berdasarkan, Sk. Gubernur Kepada DKI. Jakarta tgl.20-12-1975 No.2170/600/I/HGB/B/3/1975

Dan berdasarkan Bukti P = 3, tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/ Kedoya, seluas : 293 m², tertanggal 24 Januari 1976 pada Kolom penunjuk dituliskan : "Tanah. Blok N. III. No.347 Phase I.C/II - bekas E: No.4100 - seb." Dan sesuai dengan Gambar Situasi No.263/8/1976 tertanggal 8 Januari 1976 dijelaskan : "Sebidang tanah (bekas Eig No.4100. seb.) untuk hak guna Bangunan, berdasarkan Sk.Gubernur Kepada DKI. Jakarta tgl.20-12-1975, No.2168/599/I/HGB/B/3/1975;

9. Bahwa sesuai dengan uraian pada angka 8 di atas, maka menjadi jelas dan merupakan bukti serta fakta Hukum bahwa bidang tanah aquo yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan HGB No.8/ Kedoya dan No.9/ Kedoya adalah berada di atas tanah bekas Eigendom No.4100. seb. yang telah mendapatkan Pembebasan dari Pemda DKI Jakarta;

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

10. Bahwa Para Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas bidang tanah a quo dengan Sertifikat HGB No.8/ Kedoya, tanggal 24 Januari 1976, dengan luas : 253 m² dan Sertifikat HGB No.9/ Kedoya, tanggal 24 Januari 1976, dengan luas : 293 m², adalah sah dan meyakinkan, oleh karenanya segala Hak dan Kepentingan dari para Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik haruslah mendapatkan Perlindungan Hukum, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3201 K/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996;
11. Bahwa Tergugat III (Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) sebagai Institusi yang berwenang melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah dalam Buku Tanah sebagaimana yang diajukan oleh Para Penggugat pada tahun 1989, ternyata tidak dapat menyelesaikan permasalahan "jumlah kompensasi Prasarana" yang diminta oleh pihak PT. Green Ville, dan hanya karena permasalahan "kompensasi Prasarana" tersebut Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat dilaksanakan/ ditunda prosesnya oleh Tergugat III, di mana sebenarnya dan seharusnya pihak Tergugat III tetap melaksanakan proses Peralihan Hak Atas Tanah tersebut, bukan menunda atau menghentikannya sama sekali, karena kesalahan bukan terletak pada Para Penggugat, akan tetapi Undangan/Panggilan yang dibuat oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) kepada PT. Green Ville untuk membahas masalah "Kompensasi Prasarana" sesuai dengan Suratnya tertanggal 4 April 1989, No.1.7115/279/03/IV/UM/89, ternyata tidak mendapat respon dari PT. Green Ville di mana pada acara pertemuan yang sudah ditentukan PT. Green Ville ternyata tidak hadir untuk memenuhi Undangan/ Panggilan tersebut. (Bukti: P = 9);
12. Bahwa Tergugat III seharusnya dapat mengambil sikap untuk mengatasi masalah "Kompensasi Prasarana" dari PT. Green Ville, karena Tergugat III sebagai Institusi yang berkompeten, dan telah pernah mengundang/ memanggil PT. Green Ville sebagaimana telah diuraikan di atas, ternyata PT. Green Ville tidak memenuhi Undangan, sehingga pertemuan yang telah direncanakan tersebut tidak dapat terlaksana sebagaimana mestinya;
13. Bahwa Tergugat III telah tidak menggunakan kewenangannya untuk

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

mengambil keputusan di dalam memproses Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Para Penggugat hal mana sehubungan dengan tidak hadirnya pihak PT. Green Ville untuk memenuhi undangan pertemuan tersebut di atas, ternyata Tergugat III telah tidak menjalankan fungsinya dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya terhadap Permohonan Peralihan Hak atas Tanah Para Penggugat, hal mana jelas telah merugikan hak dan kepentingan Para Penggugat, bahkan Tergugat III telah melakukan tindakan melawan hukum dan peraturan Tata Usaha Negara yaitu dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.7065/Duri Keba dan No.7066/Duri Keba jo. SHM. No.7089/Duri Kepada Tn. ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA;

14. Bahwa Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah dalam Pencatatan pada Buku Tanah maupun dalam Buku Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya yang diajukan oleh Para Penggugat bukanlah kesalahan Para Penggugat, akan tetapi sebagai akibat dari sikap dan perbuatan Tergugat III yang tidak Konsisten dan tidak Konsekwen didalam menjalankan fungsi dan tugasnya. Oleh karenanya adalah wajar apabila dikatakan bahwa terhadap segala akibat hukum yang timbul dari sikap dan perbuatan Tergugat III yang tidak melaksanakan Peralihan Hak atas Tanah terhadap Sertifikat HGB. No.8/ Kedoya dan Sertifikat HGB. No.9/Kedoya kepada Para Penggugat (sebagai pihak yang berhak/Pemilik) adalah merupakan bukti bahwa Tergugat III telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, dan hal tersebut menjadi tanggung jawab dari Tergugat III;
15. Bahwa pada saat berakhirnya Sertifikat Hak Atas Tanah No.8/Kedoya dan No.9/ Kedoya pada tanggal 31 Desember 1995, Para Penggugat telah mencoba untuk mengajukan perpanjangan Hak atas Tanah tersebut kepada Pemerintah Republik Indonesia melalui Tergugat III, akan tetapi hal tersebut tidak dapat dilakukan/ dilaksanakan oleh Tergugat III dengan alasan terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah No.8/ Kedoya dan No.9/Kedoya tersebut harus dilakukan Balik Nama terlebih dahulu, sedangkan untuk proses Balik Nama (Peralihan Hak Atas Tanah) terbentur dengan masalah "biaya kompensasi prasarana" yang diklaim pihak PT. Green Ville (lihat penjelasan di atas pada angka 11- 14 di 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM : TERGUGAT I :

- 1.. Bahwa Tergugat I melakukan jual beli (MEMBELI) bidang tanah aquo dari H. Soleh bin H. Sanusi berdasarkan surat girik letter C No.1615/ Duri Kepa, Persil No.68.S.III, sesuai dengan Akta Jual Beli No.365/ Kebon Jeruk/1998, tertanggal 22 September 1998 di hadapan Camat/ PPAT Drs. ACHMAD LUTFI;
- 2.. Bahwa Tergugat I dalam melakukan Pembelian bidang tanah a quo tidak melakukan pengecekan kepada Tergugat III (Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) terhadap tanah aquo apakah sudah ada Pemilik lain atau telah pernah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah keatas nama pihak lain, ataukah mungkin Tergugat I telah mengetahui tentang adanya pihak ketiga sebagai Pemilik atas bidang tanah aquo tersebut akan tetapi malah tetap melakukan dan melaksanakan Jual Beli sebagaimana telah dijelaskan di atas;
- 3.. Bahwa hal tersebut terbukti bahwa atas tanah aquo telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah pada tahun 1976 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya seluas:253m² atas nama : Jusuf Djajadi, tanggal : 24 Januari 1976, dengan Gambar Situasi No.262/7/1976 tanggal : 8 Januari 1976 (Lihat Bukti : P-1), dan bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.9/Kedoya, seluas : 293 m² atas nama : JUSUF DJAJADI, tanggal 24 Januari 1976, dengan Gambar Situasi No. 263/8/1976 tanggal : 8 Januari 1976 (Lihat Bukti: P = 3). Dengan demikian jelaslah bahwa waktu untuk penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah bidang tanah a quo tertanggal 24 Januari 1976 adalah lebih dahulu dari pada Jual Beli tanah aquo di hadapan Camat. PPAT Drs. Achmad Lutfi, tertanggal 22 September 1998 No.365/Kebon Jeruk/1998 antara H. Soleh bin H. Sanusi dengan Tergugat I, sehingga dengan demikian tidak alasan bahwa Tergugat I tidak mengetahui atas bidang tanah a quo telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/ Kedoya dan Hak Guna Bangunan No. 9/ Kedoya incasu adalah milik Para Penggugat;
- 4.. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris PPAT Soeleman Ardjasasmita, SH. No.38/1984, tertanggal 17 September 1984 terhadap bidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/

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

Kedoya dengan Gambar Situasi No.262/7/1976, tertanggal 8 Januari 1976 seluas : 253 m², atas nama : Jusuf Djajadi, telah beralih Haknya kepada Ny. Alinah Santy Saman - Penggugat I. (Lihat Bukti : P = 2), dan berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris PPAT Soelean Ardjasmita, SH. No.33/ 1984, tertanggal 21 Juni 1984 terhadap bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.9/Kedoya dengan Gambar Situasi No.263/8/1976, tertanggal 8 Januari 1976, seluas : 293 m², atas nama Jusuf Djajadi, telah beralih hak nya kepada Tn. ALI KARMAWAN SAMAN - Penggugat II. (Lihat Bukti : P = 4);

- 5.. Bahwa Tergugat I dengan mendapat "dukungan" dari Tergugat III (Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat), Tergugat V (Camat - Kecamatan Kebon Jeruk) dan Tergugat VI (Lurah - Kelurahan Duri Kepa) dapat dengan mudah dan leluasa melakukan perbuatan melawan hukumnya, hal mana terbukti dengan dapat diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah di atas tanah aquo dengan Sertifikat Hak Milik No.7065/Duri Kepa, tertanggal 14-8-2003, dengan Surat Ukur No. 140/2003 tanggal 4-8-2003 seluas 146 m², atas nama Tergugat I, dan Sertifikat Hak Milik No.7066/Duri Kepa, tertanggal 13-8-2003, dengan Surat Ukur No. 141/2003 tanggal 4-8-2003 seluas 687 m², atas nama Tergugat I, dimana hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat ;
16. Bahwa yang dimaksud dengan dukungan tersebut di atas tidak terbatas hanya memberi dukungan secara pasif, akan tetapi dukungan yang aktif, yaitu dengan tindakan dan perbuatan, dan hal tersebut nyata-nyata hanya memberikan keuntungan kepada pihak Tergugat I dan telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, hal tersebut antara lain adalah :
 - 6..
 - 6...1... Surat Keterangan No.64/1.711.1, tertanggal 2 Nopember 1998, yang dikeluarkan oleh Tergugat VI (Kepala Kelurahan Duri Kepa) atas permintaan Tergugat I (Robby Sugita Djaja Saputra) untuk/ kepentingan pengurusan Sertifikat. Dan didalam Surat Keterangan tersebut terdapat beberapa hal yang cukup janggal, yaitu :
 1. Pada pencatatan wajib Pajak tahun 1937/1938 tercatat sebagai

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

tanah milik adat, selanjutnya terjadi perubahan sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 14-7-1973 yang luas 2.690 m² dijual ke atas nama wajib pajak H. SANUSI bin TAMING dengan harga Rp. 26.900,- berdasarkan Akta Camat No.523/1972 tanggal 16-7-1972;
 - b. Pada tanggal 16-4-1983 tercatat C. 1615 atas nama wajib pajak H. SANUSI bin TAMING luas 2.690 m², yang luas 2.690 m² di Hibah ke a/n. Wajib pajak H. Soleh bin H. SANUSI berdasarkan Notaris JOHN LEONAR No.414/1983, tanggal 16-4-1983;
 - c. Pada tanggal _____ tercatat C.1615 a/n. wajib pajak H. SOLEH bin H. SANUSI luas 2.690 m², yang luas 685 m² dijual ke a/n. wajib pajak ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA dengan harga Rp. 250.000.000,- berdasarkan Akta Camat No : _____ tanggal: _____;
2. Sampai hari Senin tanggal 2 Nopember 1998 masih tercatat seperti pada Sub.C sesuai dengan daftar keterangan objek pajak C. 1615 a/n. wajib pajak Robby Sugita Djaja Saputra.

Bagaimana mungkin Tergugat VI dapat Memberikan/Membuat Surat Keterangan tersebut di atas yang tanggal jual belinya tidak jelas (tidak dituliskan dan No. Akta Jual Beli juga tidak ditulis kan (tidak jelas);

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT MAKA SURAT KETERANGAN NO.64/1.711.1. TERTANGGAL 2 NOPEMBER 1998 YANG DIKELUARKAN OLEH TERGUGAT VI ADALAH TIDAK SEMPURNA ATAU CACAT HUKUM, bahkan ada indikasi kuat bahwa Surat Keterangan tersebut di atas dibuat dari hasil rekayasa atau terkesan dipaksakan. (Bukti : P = 10);

- 1... Bahwa Akta Jual Beli No.365/KEBON JERUK/1998, tanggal 22 September 1998 dihadapan Camat PPAT Drs. Achmad Ludfi antara Tergugat I (Robby Sugita Djaja Saputra) sebagai Pembeli dengan H. Soleh bin H. Sanusi sebagai Penjual, atas bidang tanah seluas : 685 m², yang berasal dari sebagian tanah milik adat dengan surat Girik

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)



letter C No. 1615 Persil No.68. S.III. Dalam Akta Jual Beli tersebut (dimana menurut pengakuan Tergugat I, Akta Jual Beli Asli hilang ?) dituliskan jual beli bidang tanah tersebut dengan harga Rp. 250.000.000,- tetapi dalam huruf dituliskan:Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah, oleh karenanya seandainya Jual Beli tersebut adalah BENAR dan SAH menurut Hukum - Quod non - maka Akta Jual Beli tersebut tidak sempurna/Cacat Hukum. (Bukti : P = 11);

Atas dasar Akta Jual Beli inilah kemudian Tergugat I mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah kepada Pemerintah R.I. melalui Tergugat III, dengan bukti surat-surat hanya foto copy (Surat Asli dari Akta Jual Beli maupun Surat Girik letter C No. 1615 persil No.68. S.III telah hilang menurut pengakuan Tergugat I) dimana kemudian diterbitkan oleh Tergugat III Sertifikat Hak Milik No.7066/ Duri Kepa, tertanggal: 13 Agustus 2003, dengan Surat Ukur No. 141/2003 tertanggal: 4 Agustus 2003, seluas : 687 m², atas nama : Tergugat I (ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA);

2... Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris PPAT Sugiri Kadarisman, SH. No.438/Kbn.Jeruk/1995, tertanggal : 18-7-1995, telah terjadi dan dilaksanakan jual beli atas sebidang tanah dengan luas : 200 m², yang berasal dari sebagian tanah Adat sesuai dengan Surat Girik letter C. No.1615, Persil 68. S.III seluas : 2.690 m² dari H. Soleh bin H. Sanusi kepada Tergugat I. Dan atas dasar Akta Jual Beli No.438/Kbn.Jeruk/1995, tertanggal: 18-7-1995, Tergugat I mengajukan Permohonan Hak atas Tanah kepada Pemerintah R.I. melalui Tergugat III, dan kemudian diterbitkan oleh Tergugat III Sertifikat Hak Milik No.7065/Duri Kepa, tertanggal 14 Agustus 2003 dengan Surat Ukur No. 141/2003, tertanggal 4 Agustus 2003, seluas : 146 m² atas nama: Tergugat I (ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA);

Kejanggalan yang terlihat dari Akta Jual Beli No.438/Kbn.Jeruk/ 1995, tertanggal 18-7-1995 tersebut di atas adalah bahwa dalam Akta Jual Beli dituliskan bidang tanah yang dibeli adalah seluas: 200 m², akan tetapi didalam sertifikat Hak Milik No.7065/Duri Kepa, tertanggal 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2003 adalah seluas : 146 m². Dan Akta Jual Beli tersebut tidak diberi Materai (Penjual tidak menandatangani Akta Jual Beli di atas materai);

Dan bahwa dari keterangan dan/ atau data yang diperoleh Jual beli atas bidang tanah seluas : 200 m² sesungguhnya bukan dilakukan pada tahun 1995, tetapi pada tahun 1999 hal mana sesuai dengan Akta Jual Beli (dibawah tangan yang di WAARMERKING di Kantor Notaris Ahmad Fauzi, SH. M.Hum. di atas kertas materai tahun 2000), tertanggal 11 Maret 1999 -(Bukti : P = 12);

Kejanggalan lain adalah bahwa tanda tangan dari pihak Penjual (H. SOLEH bin H. SANUSI) pada Akta Jual Beli No.365/KEBON JERUK/1998, tanggal : 22-9-1998, pada Akta Jual Beli No.438/Kbn.Jeruk/1995, tanggal : 18-7-1995 dan pada Akta Jual Beli (dibawah tangan yang di WAARMERKING oleh Notaris AHMAD FAUZI, SH. M.Hum. di atas kertas materai tahun 2000) TIDAK SAMA / LAIN atau dengan kata lain satu dengan lainnya : BERBEDA;

Dan Kertas Materai tahun 2000 tidak mungkin sudah diterbitkan oleh pihak POSTEL pada tahun 1999, yang digunakan pada tanggal 11 Maret 1999, (sebagaimana pada Bukti : P = 12 di atas), walaupun akhirnya Surat Jual Beli dibawah tangan tersebut tidak dipergunakan oleh Tergugat I. - Dalam hal ini Para Penggugat hanya ingin memberikan data dan informasi kepada Yth. Majelis Hakim tentang unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas adalah sangat wajar apabila timbul persepsi adanya indikasi yang kuat bahwa telah terjadi manipulasi hukum dan rekayasa hukum untuk dapat memenuhi KEINGINAN DARI TERGUGAT I - Oleh karenanya segala produk hukum yang ada baik tentang Akta Jual Beli, Sertifikat Hak Atas Tanah dan Surat Keterangan lainnya yang Tergugat I pegang adalah sangat diragukan ke Absahannya;

3... Bahwa bentuk "dukungan" dari Tergugat III adalah bahwa dari hasil " Laporan " (Bukti : P = 13) yang dibuat oleh Kasubsi Penyelesaian

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

Masalah Pertanahan (Cq. Tergugat III) - Sdr. Joko Purwanto, SH
(NIP.750 003 0571 tanggal : 20 September 2000. terdapat hal-hal
yang cukup janggal dan tidak masuk akal, antara lain :

Tentang Status dan Keadaan Tanah Sengketa :

STATUS TANAH :

Sertifikat HGB No.8/Kedoya seluas 253 m² a/n. Yusuf DJAJADI yang telah
berakhir haknya tanggal 31-12-1995;

Sertifikat HGB No.8/Kedoya seluas 293 m² a/n. YUSUF DJAJADI yang telah
berakhir haknya tanggal 31 -12-1995;

Bahwa dalam hal ini perlu dipertanyakan mengapa Nama Alinah Santy
Saman dan Ali Karmawan Saman (Para Penggugat) tidak pernah disebutkan/
dikemukakan dalam LAPORAN tersebut? dimana sesungguhnya Para
Penggugat adalah sebagai pihak yang pernah mengajukan Permohonan
Peralihan Hak Atas Tanah (HGB No.8/Kedoya dan HGB No.9/ Kedoya) dan
nama Para Penggugat tersebut telah tercantum/ tertulis dalam Buku Tanah
yang ada (lihat penjelasan pada angka 12.5 di atas), dan untuk itu harap Yth.
Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara memerintahkan kepada
Tergugat II untuk membawa Buku Tanah HGB No.8/Kedoya dan HGB No.9 /
Kedoya, dan dapat menghadirkan Kasubsi Penyelesaian Masalah Pertanahan
tersebut di atas. (Lihat Bukti : P = 10) ;

Tentang Upaya Penyelesaian :

Yang diundang dan diupayakan hadir/DIUNDANG adalah Yusuf Djajadi,
dimana yang bersangkutan tidak diketahui keberadaannya dengan kata lain
tidak dapat ditemukan keberadaannya, DAN BUKANKAH Jusuf Djajadi sudah
TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN NYA LAGI dalam masalah ini ? YANG
MENJADI PERTANYAAN KAMI: Mengapa Sdr. Ali Karmawan Saman dan
Sdri. Alinah Santy Saman (PARA PENGGUGAT) tidak pernah diberitahu/
tidak DIUNDANG untuk menyelesaikan masalah yang ada, dan bahkan tidak
diupayakan untuk diberitahukan agar dapat hadir dalam Pertemuan yang
diadakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat?;
SEDANGKAN PIHAK TERGUGAT III (KANTOR BADAN PERTANAHAN
KOTAMADYA JAKARTA BARAT TELAH MENGETAHUI DENGAN PASTI
nama/dan Alamat DARI PARA PENGGUGAT, karena Para Penggugat telah
pernah mengajukan Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah (Balik Nama)

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

pada tahun 1989, dan nama Para Penggugat telah tertulis dengan Jelas dan Nyata didalam Buku Tanah maupun Sertifikat HGB No. 8/Kedoya dan No. 9/ Kedoya;

Tentang Tanggapan:

- Bahwa dari Penjelasannya LAPORAN tersebut telah menegaskan bahwa diterbitkannya Sertifikat HGB No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya adalah Berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta No.2170/600/1/ HGB/3/75, tertanggal 20-12-1975 dan SK Gubernur DKI Jakarta No.2168/599/1/ HGB/3/75, tertanggal 20-12-1975, yaitu di atas bidang tanah yang telah dibebaskan oleh Pemerintah DKI Jakarta yang kemudian diterbitkan Kartu Kaveling/Perpetakkan Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta tanggal 30-3-1974, No.768/524/PD/PCA/III/74 a/n. Yusuf Diaiadi di Blok N.III No.374 dan 347 Phase IC/II :
- Kejanggalan yang jelas dan nyata adalah bahwa terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan No. 9 /Kedoya adalah berada di atas bidang tanah yang telah dibebaskan oleh Pemerintah DKI Jakarta di atas sebagian BIDANG TANAH EX. EIGENDOM No.41QO, tetapi mengapa kemudian dapat menerima terhadap Pihak yang mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah dengan hanya berdasarkan pada foto copv surat girik tanah (yang menurut pengakuan Pemohon - ROBBY SUGITA DJAJA Saputra asli girik tanah telah hilang) dan diajukan di atas bidang tanah yang sama?Dimana letak dan sikap Konsistensinya Institusi Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dalam hal ini?;
- Bahwa Permohonan Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Sdr. Robby Sugita Djaja Saputra adalah berdasarkan Fotocopy surat Girik tanah yang dinyatakan hilang, juga Akte Jual Belinya adalah berupa salinan (dibuatkan salinan baru karena hilang), dan Surat Keterangan Kehilangan dari Polres Metro Jak.Bar. Sangat Ironis bahwa bukti Sertifikat Asli No.8/ Kedoya dan No.9/Kedoya kalah bobot dan nilai Hukumnya dibandingkan dengan FotoCopy Surat girik letter C No.1615 Persil No.68. S.III dan salinan Akte Jual Beli;

Jadi di atas bidang tanah a quo sesuai dengan HGB No.8/Kedoya dan No.9/ Kedoya asal-usul tanahnya adalah sebagian Ex. Eigendom No.4100,

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

hal mana merupakan bukti dan fakta Hukum dan sesuai dengan Keterangan yang dibuat oleh Tergugat III didalam buku Sertifikat HGB No.8/Kedoya dan HGB No.9/Kedoya maupun didalam Buku Tanah yang ada pada Tergugat III;

Dan Akhirnya disarankan oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) agar Tergugat I (ROBBY SUGITA DIAJA SAPUTRA) menempuh jalur hukum bagi penyelesaian permasalahan yang ada;

17. Bahwa Tergugat I pada tahun 2001 mengajukan Gugatan Perdata Melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Register Perkara: 352/Pdt.G/2001/PN.JKT.BAR. Dan Gugatan Perdata dengan No.352/Pdt.G/2001/PN.JKT.BAR. adalah sangat Kental dan/atau Sarat dengan "REKAYASA", dan hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :

7..

6...2... Para pihak dalam perkara tersebut (No.352/Pdt.G/2001/PN.JKT.BAR) sangat dibatasi yaitu :

@ Jusuf Djajadi sebagai - Tergugat I, sedangkan yang bersang kutan sudah menjualnya dan tidak mempunyai kepentingan apapun lagi, karena bidang tanah HGB No.8/Kedoya dan HGB No.9/Kedoya sudah dijual kepada pihak lain (dalam Hal ini Para Penggugat);

@ Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai - Tergugat II dan dalam hal ini sangat jelas bahwa Gugatan Perdata yang diajukan oleh Robby Sugita Djaja Saputra kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah sesuai dengan saran yang disampaikan oleh Kasubsi Penyelesaian Masalah Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat didalam "LAPORAN" yang dibuatnya.

@ H. Soleh bin H. Sanusi (penjual bidang tanah aquo) sebagai - Tergugat III, hanya sebagai pelengkap "yang dengan peranan" hanya akan memberi dukungan bagi kepentingan Robby Sugita Djaja Saputra;

6...3... Tergugat I (Robby Sugita Djaja Saputra) didalam Gugatannya dengan No.352/Pdt.G /2001/PN.JKT.BAR. tidak mau melibatkan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat (Ny. Alinah Santy Saman dan Tn. Ali Karmawan Saman), yang sebenarnya keberadaan dari Para Penggugat sebagai Pemilik baru yang Sah atas tanah aquo sudah diketahui oleh Tergugat I (Robby Sugita Djaja Saputra) karena nama Ny. Alinah Santy Saman dan Tn. Ali Karmawan Saman sudah tertulis didalam Buku Tanah (karena Para Penggugat pernah mengajukan Permohonan Balik Nama)

18. Bahwa dengan demikian jelas sudah tentang adanya Perbuatan Mela wan Hukum (Onrechtmatigedaad) yang dilakukan oleh Tergugat I dan hal tersebut sesuai dengan apa yang diatur didalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain adalah menjadi tanggung jawab dari yang melakukan perbuatan tersebut;

TERGUGAT II :

19. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah bahwa Tergugat II telah membuat Surat dengan No: 1.711.9/ 1807/09-03/PMP/2002, tanggal 18 Desember 2002, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat (Tergugat III), dengan Perihal : Permohonan Pembatalan bekas sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 dan No.9/ Kedoya atas nama Jusuf Djajadi, dimana dalam isi surat tersebut pada angka 2.b dan angka 3 adalah tertulis sebagai berikut :

- 2.b. "Bahwa mengenai Putusan Pengadilan tersebut, dapat diperguna kan oleh Sdr. Robby Sugita Djaja sebagai salah satu tambahan bukti hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah bekas HGB No.8/ Kedoya dan No.9/Kedoya dimaksud. Dan dalam diktum SK pemberian hak atas tanahnya dapat ditegaskan mengenai adanya putusan pengadilan dimaksud serta penegasan mengenai telah berakhirnya HGB No.8 dan 9/Kedoya";

3. "Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka permohonan surat ukur yang pernah diajukan oleh Sdr. Robby Sugita Djaja, dapat kiranya saudara laksanakan lebih lanjut, tanpa harus ada pembatalan Hak Guna Bangunan No.8 dan No.9/Kedoya tersebut. Sedangkan usulan pembatalan HGB No.8 dan 9/Kedoya tidak perlu dilaksanakan lebih

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)



lanjut, karena haknya telah berakhir sejak tanggal 31-12-1995.";

20. Bahwa berdasarkan Surat yang dikeluarkan oleh Tergugat II tersebut, maka Tergugat III telah menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang diajukan oleh Sdr. Robby Sugita Djaja Saputra dengan : Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7065/Duri Kepa, tertanggal 14 Agustus 2003, dengan Surat Ukur No. 140/2003, tertanggal 4 Agustus 2003, seluas = 146 m², atas nama : ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7066/Duri Kepa, tertanggal 13 Agustus 2003, dengan Surat Ukur No. 141/2003, tertanggal 4 Agustus 2003, seluas = 687 m², atas nama : Robby Sugita Djaja Saputra;
21. Bahwa alasan dan dasar pertimbangan yang diberikan dalam Suratnya tersebut telah terbukti dan merupakan fakta yang tidak dapat dibantah, bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar/Melawan hukum antara lain :
 - 21.1 Bahwa Tergugat II didalam Suratnya dengan No. 1.711.9/1807/ 09-03/ PMP/ 2002, tanggal 18 Desember 2002 telah mengetahui dengan pasti bahwa permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Sdr. ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA adalah berada di atas bidang tanah yang telah Memiliki Sertifikat Hak atas Tanah yaitu dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.8/Kedoya, dengan luas : 253 m² dan No.9/ Kedoya, dengan luas : 293 m² tercatat atas nama : Jusuf Djajadi (Lihat penjelasan pada angka 19 di atas, sesuai Surat Tergugat II pada bagian : 2 b.);
 2. Bahwa alasan untuk menjadikan sebagai salah satu dasar hukum tentang Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register Perkara No.352/Pdt.G/2001/PN.JKT.BAR, tanggal 11 Desember 2001, adalah tidak tepat dan tidak benar, karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut hanya menyatakan pada angka 3 dari Putusan : "Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 dan No.9/Kedoya atas nama Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum";
 3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut di atas adalah sehubungan dengan telah berakhirnya Sertifikat Hak Guna

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)



Bangunan No.8 dan No.9/Kedoya pada tanggal 31 Desember 1995, jadi hanya terbatas pada berlakunya Sertifikat Hak Atas Tanah, akan tetapi tidak memberikan arti bahwa hak kepemilikan/hak keperdataan yang ada di atasnya menjadi hapus dan hilang begitu saja, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut sama sekali tidak memberikan isyarat dan/atau memerintahkan bahwa atas bidang tanah Ex HGB No.8 dan No.9/Kedoya dapat diberikan Hak Atas Tanah kepada pihak lain;

4. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.352/Pdt.G/2001/PN.JKT.BAR, tanggal 11 Desember 2001 pada halaman 16 alinea ke 5 berbunyi :

Menimbang, bahwa dari Surat Bukti T.II - 1 dan T.II - 2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 dan No.9 tertanggal 24 Januari 1976 atas nama Jusuf Djajadi ternyata persil seluas 253 m² dan 293 m² terletak di Kepala Kelurahan Kedoya, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat telah diberikan Hak Guna Bangunan selama 20 tahun dan berakhir tanggal 31 Desember 1995 tidak diperpanjang lagi dan objek tersebut pernah akan dipindah-tangankan kepada ALINAH SANTY SAMAN, dan ALI KARMAWAN Saman akan tetapi tidak jadi dan berkas tersebut ditarik kembali berdasarkan surat dari Alinah Santv Saman dan Ali Karmawan Saman tanggal 26 Juni 1996 karena objeknya tidak ada" (Lihat Bukti : P = 8); Dari uraian tersebut di atas jelas dan pasti bahwa Tergugat II mengetahui objek perkara aquo yang diajukan per mohonan hak atas tanah oleh Sdr. Robby Sugita Djaja Saputra adalah berada di atas bidang tanah incasu milik Para Penggugat (yang masih tercatat atas nama Jusuf Djajadi) atau setidaknya sebagian besar bertumpang tindih dengan bidang tanah Ex. HGB No.8/Kedoya dan Ex. HGB No.9/Kedoya, karena pengajuan Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah sudah dicatat didalam Buku Tanah, sudah seharusnya permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Tergugat I ditolak atau setidaknya ditunda dengan tetap memperhatikan hak dan kepentingan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah a quo tersebut;

- 22 Bahwa sudah seharusnya Tergugat II sebagai institusi atasan dari Tergugat



III tidak ceroboh didalam memberikan suatu pendapat dan/atau pandangan hukum terhadap permasalahan yang ada, bahkan sudah seharusnya bersikap sangat berhati-hati hal mana sehubungan dengan adanya Hak Keutamaan (Hak Priveren) terhadap Pemegang Hak Atas Tanah yang dalam hal ini walaupun bukti kepemilikannya (Sertifikat Hak atas tanah) sudah berakhir, oleh karenanya segala yang telah dilakukan oleh Tergugat II dengan Suratnya No. 1.711.9/1807/09-03/PMP/2002, tanggal 18 Desember 2002 adalah merupakan bukti dan fakta tentang Perbuatan Melawan Hukum yang "melampaui kewenangannya" dilakukan oleh Tergugat II. (Onrechtmatige overheidsdaad) (Bukti : P = 14);

- 23 Bahwa Tergugat II telah dengan "pandai dan cerdik bermain" dengan menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.352/Pdt.f/2001 /PN.JKT.BAR. tertanggal 11-12-2001 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagai salah satu alasan untuk mengabulkan permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Tergugat I, hal mana sesuai dengan isi surat dari Tergugat II NO.1.711.9/1807/09-03/PMP/2002, tanggal 18 Desember 2002, pada angka 2b. (lihat penjelasan pada angka 19 di atas) dan disinilah tampak jelas bahwa adanya indikasi "Rekayasa" dalam perkara No.352/Pdt.G/2001/ PN.JKT.BAR. karena tidak pernah melibatkan Para Penggugat incasu adalah pemilik atas bidang tanah a quo;

TERGUGAT III:

- 24 Bahwa Tergugat III dalam perkara perdata No.352/Pdt.G/2001/ PN.JKT.BAR. telah tidak melakukan suatu upaya hukum yang maksimal hal mana mengindikasikan adanya "suatu rekayasa" dalam perkara tersebut, dimana dengan jelas dan pasti bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/ Kedoya dan No.9/Kedoya adalah produk Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (Tergugat III) dan telah diakui bahwa pemberian Hak tersebut telah sesuai dan melalui prosedur yang benar sesuai dengan Jawabannya dalam perkara tersebut di atas, akan tetapi mengapa Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (Tergugat III) tidak memberikan keterangan yang benar dalam persidangan tersebut? Yaitu tentang:

1. Tergugat III sebagai institusi yang menerbitkan :

@ Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya adalah berdasar kan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Cq. Direktorat Agraria DKI Jakarta, tanggal 20-12-1975, No.2170/60/600/I/HGB/B/3/75, dan Surat Keputusan tersebut berdasarkan Kartu Kaveling/Perpetakkan dari Direktorat Agraria DKI Jakarta tanggal 30-3-1974, No.768/524/PD/PCA/III/74, atas Kaveling blok N III Persil No.347 Phase IC/II ditunjuk atas nama Jusuf Djajadi, dan telah diteliti oleh Subdit Pengelolaan Tanah Direktorat Agraria DKI Jakarta;

@ Dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.9/Kedoya adalah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Cq. Direktorat Agraria DKI Jakarta, tanggal 20-12-1975, No.2168/599/I/HGB/B/1975, dan Surat Keputusan tersebut berdasarkan Kartu Kaveling/Perpetakkan dari Direktorat Agraria DKI Jakarta, tanggal 30-3-1974, No.768/524/PD/PCA, atas kaveling blok N III Persil No.374 phase IC/II ditunjuk atas nama Jusuf Djajadi (Lihat Bukti: P = 13);

2. Bahwa terhadap objek perkara bidang tanah aquo (Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya) atas nama Jusuf Djajadi sesungguhnya telah terjadi peralihan Hak kepada Alinah Santy Saman dan Ali Karmawan Saman, hal mana sesuai dan berdasarkan Akte Jual Beli PPAT No.38/1984, tanggal 17 September 1984, atas nama Alinah Santy Saman dan Akte No.33/1984, tanggal 21 Juni 1984, atas nama Ali Karmawan Saman, dihadapan Notaris PPAT Soeleman Ardjasasmita, SH.(Lihat Bukti : P= 1 & 3);
3. Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya, pada tahun 1989 telah pernah diajukan untuk peralihan dan/atau balik nama dari Jusuf Djajadi kepada Alinah Santy Saman dan Ali Karmawan Saman, akan tetapi belum dapat dilaksanakan "karena masalah kompensai biaya prasarana" yang diminta oleh pihak Developer PT. Green Ville. Jadi bukan "pernah akan dipindahtangankan", akan tetapi telah dipindah-tangankan/ beralih hak kepemilikannya dari Jusuf Djajadi kepada Alinah Santy Saman dan Ali Karmawan Saman (berdasarkan Akta Jual Beli PPAT - lihat penjelasan pada angka 2 dan 3 di 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8 dan No.9/Kedoya, berdasarkan Akte Jual Beli No.33/1984, tanggal 21 Juni 1984 dan No.38/1984, tanggal 17 September 1984 telah pernah diajukan tahun 1989, Jadi Pada Saat Hak Atas Tanah Masih Berlaku;
5. Bahwa Tergugat III (Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) selaku Tergugat II didalam perkara No.352/ Pdt.G/2001/ PN.JKT.BAR. telah memberikan/ mengajukan Bukti T.II - 1 dan T.II - 2, dimana dari kedua bukti tersebut telah terbukti dengan jelas bahwa nama Alinah Santy Saman dan Ali Karmawan Saman telah Tercantum/ Tercatat dan Tertulis dalam Buku Tanah yang ada, sehingga seharusnya dalam perkara No. 352/ Pdt.G/ 2001/ PN.JKT.BAR. tersebut, paling tidak Tergugat III menyampaikan atau memberitahukan didalam Jawaban nya bahwa masih ada pihak-pihak yang perlu digugat antara lain: Gubernur Propinsi DKI Jakarta Cq. Direktorat Agraria DKI Jakarta (sebagai pihak yang mengeluarkan Kartu Kaveling dan Surat Keputusan lainnya dalam proses menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya) dan/atau ALINAH SANTY SAMAN dan ALI KARMAWAN SAMAN, sebagai Pemilik yang baru atas bidang tanah a quo atau sebagai pihak yang telah pernah mengajukan Peralihan Hak Atas Tanah, sehingga haruslah ditarik/diikutsertakan didalam perkara tersebut, tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat III;
- 25 Bahwa Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah telah diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat III (sebagai instansi yang berwenang Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) adalah sudah melalui prosedur sebagaimana mestinya dan telah dalam proses penanganan oleh Pihak Tergugat II, hal mana terbukti dengan adanya :
 - .1 Surat Jalannya Berkas SK.59/DDA/1970 (Kartu Kendali)-Bukti: P=15;
 - .2 Surat Tugas, tanggal 15 Maret 1989 atas nama Ali Karmawan Saman dari Kantor Agraria Jakarta Barat - Bukti : P = 16;
 - .3 Berita Acara Penelitian/Pengukuran atas nama Ali Karmawan Saman tanggal 17 Maret 1989 dari Kantor Agraria Jakarta Barat -Bukti : P = 17;
 - .4 Berita Acara Penelitian/Pengukuran atas nama Alinah Santy Saman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Maret 1989 dari Kantor Agraria Jakarta Barat-Bukti: P=18;

- .5 Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pemohon, tanggal:3 Maret 1989 dari Kanwil Badan Pertanahan Subdit Pendaftaran Tanah DKI Jakarta - Bukti : P = 19;
- .6 Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pemohon, tanggal:3 Maret 1989 dari Kanwil Badan Pertanahan Subdit Pendaftaran Tanah DKI Jakarta - Bukti: P = 20;
- .7 Surat Pernyataan dari Alinah Santy Saman tanggal 2 Maret 1989 -Bukti: P = 21;
- .8 Surat Pernyataan dari Ali Karmawan Saman tanggal 2 Maret 1989 - Bukti: P = 22;

Bahwa dari daftar bukti-bukti tentang proses permohonan Peralihan Hak Atas Tanah tersebut di atas memberikan kejelasan dan kepastian bahwa hal tersebut membuktikan Permohonan Peralihan/Balik Nama Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Para Penggugat, telah pernah dilakukan pada tahun 1989 dan sedang dan/ atau diproses oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat);

- 26 Bahwa kemudian proses Peralihan Hak Atas Tanah (Balik Nama) keatas nama Para Penggugat tertunda/terhenti, hal mana disebabkan adanya "keharusan" membayar biaya prasarana kepada PT. Green Ville, dimana ternyata pertemuan yang direncanakan oleh Pihak Tergugat II (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) tidak pernah terlaksana dengan sebagaimana mestinya, karena pihak PT. Green Ville tidak pernah hadir dalam pertemuan, walaupun sudah diberi Surat Undangan/Surat Panggilan No.1.7115/279/03/IV/UM/89, tanggal 4 April 1989 (Lihat Bukti : P = 9);
- 27 Bahwa ternyata dengan tidak hadirnya pihak Developer PT. Green Ville untuk membicarakan tentang "keharusan" membayar biaya prasarana (karena bidang tanah HGB No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya diklaim oleh PT.Green Ville berada didalam Komplek Perumahan Green Ville), maka tidak "diperoleh tentang berapa besar jumlah biaya prasarana yang dimaksud" dan Ironisnya proses peralihan Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Para Penggugat dihentikan oleh Tergugat III, tanpa adanya kejelasan dan tanpa kepastian, seharusnya Tergugat III dapat mengambil sikap Tegas

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)



dan Bijaksana dimana berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dan sesuai dengan Kewenangan yang ada pada Tergugat III, maka sudah pada tempatnya apabila Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah atas nama Para Penggugat dapat ditindak lanjuti, bukan ditunda dan/atau dihentikan, hal mana jelas sangat merugikan Hak dan Kepentingan Para Penggugat;

28 Bahwa karena tidak adanya kepastian terhadap Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah yang Para Penggugat ajukan, dan ditundanya/tidak dapat dilanjutkannya proses permohonan tersebut oleh Tergugat III, maka Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) menarik kembali berkas asli yang ada pada Tergugat III, yaitu pada tanggal 26 Juni 1989, dan sesungguhnya penarikan kembali berkas asli tidaklah memberikan arti bahwa Para Penggugat menolak melakukan Perpanjangan Hak Atas Tanah HGB No.8/Kedoya dan No.19/ Kedoya, karena Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah diajukan oleh Para Penggugat adalah pada tahun 1989 saat Hak atas tanah masih berlaku;

29 Bahwa sehubungan dengan penarikan kembali berkas asli oleh Para Penggugat tertanggal 26 Juni 1989, maka dengan ini Penggugat I dan Penggugat II mensomasi kepada pihak Tergugat III untuk memperlihatkan kan bukti Surat tersebut dalam persidangan agar dapat diketahui dengan pasti apa isi surat tersebut, karena pada dasarnya isi surat tersebut adalah hanya meminta/menarik kembali berkas asli yang ada pada Tergugat III, dan disamping itu perlu dilakukan klarifikasi dan diluruskannya catatan yang ada pada Buku Tanah maupun didalam Sertifikat Ex.HGB No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya karena :

Pada Sertifikat Ex. HGB No.8/Kedoya tercatat : "Berkas ini ditarik kembali berdasarkan surat dari ALI NAH SANTY SAMAN dan ALI KARMAWAN SAMAN - tanggal 26 Juni 1989.

Sedangkan pada Sertifikat Ex. HGB No.9/Kedoya tercatat : "Berkas ini ditarik kembali berdasarkan surat dari ALI NAH SANTY SAMAN dan ALI KARMAWAN SAMAN - tanggal 26 Juni 1986.

Dari adanya dua catatan yang berbeda tersebut maka tidaklah salah apabila dikatakan bahwa "patut diduga" dengan indikasi kuat tentang adanya unsur "Rekayasa" dengan tujuan untuk memberikan keuntungan kepada pihak Tergugat I dan merugikan Para Penggugat; Dalam hal ini



telah terdapat perbedaan tahun yaitu antara tahun 1986 dan 1989, hal mana cukup penting untuk memastikan bahwa Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah (Balik Nama) telah pernah diajukan oleh Para Penggugat yang benar adalah pada tahun 1989 (YAITU PADA SAAT SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN MASIH BERLAKU HAKNYA), hal mana apabila dikaitkan dengan bukti-bukti yang ada (Lihat Bukti : P = 15 s/d. 22 di atas) dan bukan tahun 1986;

30 Bahwa adanya catatan yang berbeda pada Buku Tanah maupun pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya, telah membuktikan adanya kecerobohan dan/atau kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat III, dan bahkan adanya indikasi "kesengajaan" agar menimbulkan berbagai interpretasi serta mencoba memberikan persepsi yang salah akan melemahkan posisi Para Penggugat didalam membela Hak dan Kepentinganya?, untuk itu Para Penggugat memohon bantuan Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar masalah tersebut dapat diluruskan;

31 Bahwa dari hasil LAPORAN (Sesuai Bukti : P = 13) yang dibuat oleh Kasubsi Penyelesaian Masalah Pertanahan (Cq. Tergugat II) - Sdr. Joko Purwanto, SH. (NIP.750 003 057) tanggal : 20 September 2000, terdapat hal-hal yang cukup janggal dan tidak masuk akal, antara lain :

32.1. Tentang Status dan Keadaan Tanah Sengketa :

STATUS TANAH :

Sertifikat HGB No.8/Kedoya seluas 253 m² a/n. Yusuf Djajadi yang telah berakhir haknya tanggal 31-12-1995.

Sertifikat HGB No.9/Kedoya seluas 293 m² a/n. Yusuf Djajadi yang telah berakhir haknya tanggal 31 -12-1995;

Bahwa Nama Alinah Santy Saman dan Ali Karmawan Saman (Para Penggugat) tidak pernah disebutkan/dikemukakan didalam LAPORAN tersebut, dimana sesungguhnya Para Penggugat adalah sebagai pihak yang pernah mengajukan Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah (HGB No.8/Kedoya dan HGB No.9/Kedoya) dan nama Para Penggugat tersebut telah tercantum/tertulis dalam Buku Tanah yang ada, dan untuk itu harap Yth. Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat memerintahkan kepada Tergugat III untuk membawa Buku Tanah HGB No.8 Kedoya dan HGB No.9/Kedoya, dan dapat menghadirkan Kasubsi Penyelesaian Masalah Pertanahan tersebut di atas. (Lihat Bukti: P = 13);

31.2. Tentang Upaya Penyelesaian :

Yang diundang dan diupayakan hadir adalah Jusuf Djajadi sebagai pihak yang namanya tertulis pada Sertifikat HGB No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya, dimana "menurut keterangan" yang bersangkutan tidak diketahui keberadaannya dengan kata lain tidak dapat ditemukan keberadaannya.

Dan yang menjadi pertanyaan adalah: Mengapa Sdr. ALI KARMAWAN SAMAN dan Sdri. ALINAH SANTY SAMAN tidak pernah diundang, tidak pernah diberitahu tentang masalah yang ada, dan tidak pernah diupayakan agar dapat hadir dalam Pertemuan yang diadakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (Tergugat BB ?). Sedangkan pihak Tergugat III (Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) telah mengetahui dengan pasti bahwa terhadap bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.8/Kedoya dan HGB No.9/Kedoya / telah Terjadi PERALIHAN HAK dalam bentuk Akta Jual Beli No.38/1984, tertanggal 17 September 1984 dan Akta jual Beli No.33/1984, tertanggal 21 Juni 1984 dihadapan Notaris PPAT Soeleman Ardjasmita, SH. dimana nama-nama incasu adalah Para Penggugat) dan alamatnya telah diketahui dan tercatat/ditulis dalam Buku Tanah yang ada pada Tergugat III, karena Para Penggugat telah pernah mengajukan Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah (Balik Nama) pada (tahun 1989, dan oleh karenanya nama Para Penggugat telah tertulis dengan Jelas dan Nyata didalam Buku Tanah maupun Sertifikat HGB No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya;

SEHINGGA ADALAH HAL YANG SANGAT TIDAK MASUK AKAL/ TIDAK MASUK LOGIKA APABILA PERMASALAHAN ATAS BIDANG TANAH A QUO YAITU YANG BERKAITAN DENGAN SERTIFIKAT HGB N0.8/ KEDOYA DAN N0.9/KEDOYA, PARA PENGGUGAT (SEBAGAI PEMILIK) TIDAK PERNAH DIBERITAHU DAN TIDAK



PERNAH DILIBATKAN. SEDANGKAN SEBAGAI PIHAK YANG MEMPUNYAI KEPENTINGAN LANGSUNG ADALAH PARA PENGGUGAT, BUKAN JUSUF DJAJADI YANG SUDAH TIDAK PUNYA KEPENTINGAN LAGI KARENA SUDAH MENJUALNYA. Mengapa yang dihubungi adalah Jusuf Djajadi ? dan adalah bukan mustahil "semuanya sudah diatur" agar Jusuf Djajadi tidak perlu hadir baik dalam pertemuan yang diprakarsai oleh pihak Tergugat III (Badan Pertanahan kotamadya Jakarta Barat) maupun dalam persidangan dalam Perkara No.352/Pdt.G/2001/PN. JKT.BAR.

31.3. Tentang Tanggapan ;

Bahwa dari Penjelasannya LAPORAN (Lihat Bukti : P = 13) tersebut telah menegaskan bahwa diterbitkannya Sertifikat HGB No.8/ Kedoya dan No.9/Kedoya adalah Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDK3 Jakarta No.2170/600/I/HGB/3/75, tertanggal 20-12-1975 dan SK Gubernur KDKI Jakarta No.2168/599/I/HGB/3/ 75, tertanggal 20-12-1975, yaitu di atas bidang tanah yang telah dibebaskan oleh Pemerintah DKI Jakarta yang kemudian diterbitkan Kartu Kaveiing/ Perpetakkan Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta tanggal 30-3-1974, No.768/S24/PD/PCA/III/ 74 a/n. Yusuf Diaiadi di Blok N.III No.374 dan 347 Phase IC/II;

Dan sesuai dengan kolom penjelasan tentang asal usul tanah pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan No-8/Kedoya dan Hak Guna Bangunan No.9/Kedoya dituliskan dengan jelas dan nyata bahwa bidang tanah dengan HGB No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya adalah Sebagian tanah Ex. Eigendom No.4100, yang telah dibebaskan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta;

Jadi adalah hal yang tidak mungkin terhadap satu bidang tanah mempunyai 2 (dua) riwayat tanah/asal usul tanahnya, dimana dalam hal ini pihak Tergugat I menyatakan bahwa bidang tanah aquo adalah berasal dari tanah milik adat dengan Surat Girik Letter C No.1615. Persil 68.S.III, sedangkan menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya adalah berasal dari sebagian tanah Ex. Eigendom No. 4100;

32 Bahwa dari uraian tersebut di atas maka tampak jelas dan tidak diragukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi tentang adanya indikasi kuat "suatu rekayasa" terhadap Kasus tanah Ex. HGB No.8/Kedoya dan No.9/ Kedoya, secara khusus dalam Perkara No.352/Pdt.G/2001/PN.JKT.BAR. dimana yang digugat (Tergugat I) adalah Yusuf Djajadi sedangkan yang bersangkutan sudah tidak mempunyai kepentingan lagi, karena telah beralihnya kepemilikan atas bidang tanah HGB No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya dari YUSUF DJAJADI kepada ALINAH SANTY SAMAN dan ALI KARMAWAN SAMAN (Para Penggugat);

Dan apabila dicermati dengan seksama maka terbukti dengan jelas bahwa para pihak yang ada didalam perkara No.352/Pdt.G/2001/ PN.JKT.BAR. adalah :

.1 ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA_____sebagai : Penggugat;

LAWAN:

.2 JUSUF DJAJADI_____sebagai : Tergugat I;

.3 Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat - sebagai :Tergugat II;

.4 H. SOLEH bin H. SANUSI_____sebagai: Tergugat III;

Maka dari kedudukan Para Tergugat dalam perkara tersebut adalah pihak-pihak yang tidak mempunyai kepentingan langsung dengan Objek Perkara, sehingga sebagaimana yang telah berulang kali diungkapkan adanya kecurigaaan tentang "Rekayasa" yang diatur hanya untuk merugikan Para Penggugat dalam hal ini semakin jelas.

Tentang Tergugat I : JUSUF DJAJADI adalah sebagai mantan pemilik yang telah menjual bidang tanah a quo dengan HGB No.8/Kedoya dan No.9/ Kedoya kepada Para Penggugat, sehingga dalam hal ini sudah tidak mempunyai kepentingannya lagi dalam perkara No.352 / Pdt.G/ 2001 / PN.JKT.BAR. dan adalah sangat "rentan" terhadap upaya yang mengatur agar yang bersangkutan tidak perlu hadir didalam persidangan; (karena

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)



hanya akan merepotkan dan akan keluar biaya);

Tentang Tergugat II : Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, adalah :

Sebagai institusi peme rintahan yang tidak mempunyai kepentingan langsung atas objek perkara (Ex. HGB No.8/ Kedoya dan Ex. HGB No.9/Kedoya) dan hal mana terbukti dengan upaya hukum yang dilakukannya tidak sebagaimana mestinya/ tidak op timal (lihat penjelasan pada angka 16.4 dan angka 25.5 di atas);

Tentang Tergugat III : H. Soleh bin H. Sanusi, adalah :Dengan kedudukan sebagai pihak Penjual, maka jelas tidak ada kepentingan yang harus diperjuangkan dan/ atau dipertahankan, karena Tergugat III telah melepaskan haknya berdasarkan jual beli;

Jadi jelas didalam Perkara No.352/Pdt.G/2001/PN.JKT.BAR. dari para pihak yang berperkara sebagaimana dijelaskan di atas, maka hanya satu Pihak yang benar-benar mempunyai kepentingan untuk menang dalam Perkara tersebut adalah Penggugat (ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA) sedangkan kedudukan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) hanya proforma saja sebagai persyaratan untuk sah adanya perkara, dan itulah sebabnya TERBUKTI PERKARA N0.352/PDT.G/ 2001/PN.JKT.BAR. Dengan mudah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena memang para Tergugat yang ada tidak mempunyai kepentingan untuk melakukan upaya hukum lebih lanjut (Banding);

- 33 Bahwa dengan Perbuatan Tergugat III sebagai pihak/institusi yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan Hak Guna Bangunan No.9/Kedoya sebagaimana "LAPORAN" (Lihat Bukti : P = 13)



telah dengan jelas dan pasti bahwa Prosedur dan Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya adalah telah benar dan tidak ada perbuatan melawan hukum;

Bahwa akan tetapi kemudian ternyata Tergugat III tidak Konsisten dengan apa yang telah dilakukannya dan tidak mempertahankannya bahkan kemudian menerima Permohonan Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Tergugat I dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Na 7065/Duri Kepa, seluas : 146 m² tanggal 14 Agustus 2003 dan No.7066/Duri Kepa, seluas : 687 m², tanggal : 13 Agustus 2003 di atas bidang tanah a quo, dan yang kemudian terbukti telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

34 Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III telah terbukti dan meyakinkan dengan bukti-bukti sebagai berikut :

35.1. Dalam Perkara No.144/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR - terdaftar pada tanggal : 5-Mei-2003, dalam perkara ini kedudukan Tergugat III adalah sebagai Turut Terbantah. (Bukti: P = 23). Dan ternyata pada tanggal 3 Juli 2003 telah dikeluarkan Penetapan Sita Jaminan No.144/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR. (Bukti : P =24);

35.2. Dalam Perkara No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR - terdaftar pada tanggal : 19-8-2003, dalam perkara ini kedudukan Tergugat III adalah sebagai Terbantah VI. (Bukti: P = 25).

Dan ternyata pada tanggal 24 September 2003 telah dikeluarkan Penetapan Sita Jaminan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR.(Bukti: P= 26);

Tergugat III dalam kedudukannya sebagai para pihak yang berperkara dalam kedua perkara tersebut di atas (Perkara No. 144/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR dan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR) maka sudah seha rusnya Tergugat III (Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) MENGETAHUI dengan Jelas dan Pasti bahwa terhadap bidang tanah yang sedang diajukan permohonan Hak atas Tanah oleh Tergugat I adalah dalam STATUS Berperkara/Sengketa, sebab Permohonan Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Tergugat I adalah berada, di atas bidang tanah dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat HGB No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya atau setidaknya tumpang tindih/berhimpitan (Lihat Bukti: P = 14);

35 Bahwa walaupun dengan adanya Penetapan Sita Jaminan tersebut di atas yaitu Tertanggal 3 Juli 2003 dengan No. 144/Pdt.G/2003/ PN.JKT.BAR dan/ atau Penetapan Sita Jaminan tertanggal 24 September 2003 dengan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR. dan kedudukan Tergugat III sebagai para pihak dalam kedua perkara tersebut, akan tetapi ternyata Tergugat III tetap melakukan :

36.1. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.7065/Duri Kepa, seluas - 146 m², tertanggal 14 Agustus 2003 dan Sertifikat Hak Milik No.7066/Duri Kepa, seluas = 687 m², tertanggal 13 Agustus 2003, atas nama Robby Sugita Djaja Saputra (Tergugat I);

36.2. Tergugat III melakukan Penggabungan kedua sertifikat di atas SHM No.7065/Duri Kepa dan SHM No.7066/Duri Kepa menjadi Sertifikat Hak Milik No.7089/Duri Kepa, seluas : 824 m², atas nama : Tergugat I, tertanggal 15-9-2003. Dan untuk itu Penggugat mensomir agar Tergugat; III dapat memperlihatkan Buku Tanah atas Sertifikat Hak Milik No.7089/Duri Kepa didalam persidangan ini;

36.3. Pemecahan Sertifikat Hak Milik No.7089/Duri Kepa menjadi 6 (enam) sertifikat, yang dilakukan oleh Tergugat III, adalah sebagai berikut:

- 1- Sertifikat Hak Milik No.7102/Duri Kepa, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 163/2003, tanggal 29 September 2003, seluas: 122 m²;
- 2- Sertifikat Hak Milik No. 7103/Duri Kepa, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 164/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 165 M²;
- 3- Sertifikat Hak Milik No.7104/Duri Kepa, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 165/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 127 m²;
- 4- Sertifikat Hak Milik No.7105/Duri Kepa, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 166/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 137 m²;

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

- 5- Sertifikat Hak Milik No.7106/Duri Kepa, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 167/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 136 m²;
 - 6- Sertifikat Hak Milik No.7107/Duri Kepa, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 168/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 137 m²;
- 36 Bahwa Produk Tergugat III terhadap pemecahan sertifikat Hak Milik No.7089/Duri Kepa menjadi 6 (enam) sertifikat, baru kemudian dilaku kan Peralihan Hak Atas Tanah terhadap 5 (lima) sertifikat hasil pemecahan tersebut, adalah sebagai berikut :
- 1- Sertifikat Hak Milik No.7102/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas : 122 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.336/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Tannyanto Sumirta Nurdin;
 - 2- Sertifikat Hak Milik No.7103/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas: 165 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.337/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Drg. Enike Budiarto;
 - 3- Sertifikat Hak Milik No.7104/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas: 127 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.338/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Ny. ERNI;
 - 4- Sertifikat Hak Milik No.7105/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas: 137 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.339/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Ny. Tan Fung Tjun;
 - 5- Sertifikat Hak Milik No.7106/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas: 136 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.340/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Nila Sagita;
 - 6- Sertifikat Hak Milik No.7107/ Duri Kepa, tertanggal 30 September J003, seluas: 137 m², adalah tetap atas nama : Robby Sugita Djaja Saputra;
- 37 Bahwa dari proses pemecahan Sertifikat Hak Milik No.7089/Duri Kepa

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 6 (enam) sertifikat sebagaimana tersebut di atas, maka tampak jelas terlihat adanya penetrasi (percepatan) proses yang dilakukan oleh Pihak Tergugat III dan ada kejanggalan/ketidakwajaran, antara lain :

- 38.1. Sertifikat Hak Milik No.7089/Duri Kepa, seluas : 824 m², tertanggal 15 September 2003, atas nama Robby Sugita Djaja Saputra;
- 38.2. Pemecahan sertifikat Hak Milik No.7089/Duri Kepa menjadi 6 (enam) sertifikat sebagaimana yang diuraikan pada angka 36.3 adalah tertanggal 30 September 2003, dan belum terjadi Peralihan Hak Atas Tanah kepada Pihak lainnya dan dalam waktu yang relatif sangat cepat/waktunya bersamaan;
- 38.3. Kemudian pada tanggal 20 Oktober 2003 dilakukan Peralihan Hak Atas Tanah kepada pihak lain terhadap 5 (lima) sertifikat yaitu : SHM No.7102/Duri Kepa-atas nama : Tonnyanto Sumirta Nurdin ; SHM No. 7103/Duri Kepa-atas nama :Drg.Enike Budiarto; SHM No.7104/Duri Kepa - atas nama Ny. ERNI; SHM No.7105/ Duri Kepa - atas nama : Ny. Tan Fung Tjun; SHM No.7106/Duri Kepa atas nama : Nila Sagita, yang semuanya berdasarkan Akte Jual Beli PPAT tertanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris Henggawati, SH.(Lihat penjelasan pada angka : 37).

38 Bahwa Percepatan/Penetrasi terhadap Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dan Proses Pemecahan maupun Peralihan Hak atas Tanah yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sehubungan dengan adanya Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan hal mana terbukti dengan adanya Penetapan Sita Jaminan dalam perkara tersebut antara lain :

39.1. Dalam Perkara No.144/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR - terdaftar pada tanggal:5-Mei-2003, dalam perkara ini kedudukan Tergugat III adalah sebagai Turut Terbantah. (Lihat Bukti : P = 23). Dan ternyata pada tanggal 3 Juli 2003 telah dikeluarkan Penetapan Sita Jaminan No.144/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR. (Lihat , Bukti : P = 24);

39.2 Dalam Perkara No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR - terdaftar pada ; tanggal: 19-8-2003, dalam perkara ini kedudukan Tergugat III sebagai Terbantah VI. (Lihat Bukti : P - 25);

Dan ternyata pada tanggal 24 September 2003 telah dikeluarkan Penetapan

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

Sita Jaminan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR (Lihat Bukti : P = 26);

39 Bahwa perbuatan Tergugat III yang telah menerbitkan :

- 1- Sertifikat Hak Milik No.7065/Duri Keba, tanggal 14 Agustus 2003, Surat Ukur No. 140/2003, tanggal 4 Agustus 2003, seluas=146 m², atas nama Tergugat I;
- 2- Sertifikat Hak Milik No.7066/Duri Keba, tanggal 13 Agustus 2003, Surat Ukur No. 141/2003, tanggal 4 Agustus 2003, seluas = 687 m², atas nama Tergugat I;
- 3- Sertifikat Hak Milik No.7089/Duri Keba, tanggal 15 September 2003, seluas = 824 m², atas nama : Tergugat 1 (Robby Sugita Djaja Saputra) Dan proses pemecahan Sertifikat Hak Milik No.7089/Duri Keba menjadi 6 (enam) sertifikat Hak Milik antara lain :
 - 1- Sertifikat Hak Milik No. 7102/Duri Keba, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 163/2003, tanggal 29 September 2003, seluas: 122 m².
 - 2- Sertifikat Hak Milik No.7103/Duri Keba, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 164/2003, tanggal 29 September 2003, seluas: 165 m².
 - 3- Sertifikat Hak Milik No.7104/Duri Keba, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 165/2003, tanggal 29 September 2003, seluas: 127 m².
 - 4- Sertifikat Hak Milik No.7105/Duri Keba, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 166/2003, tanggal 29 September 2003, seluas: 137 m².
 - 5- Sertifikat Hak Milik No.7106/Duri Keba, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 167/2003, tanggal 29 September 2003, seluas: 136 m².
 - 6- Sertifikat Hak Milik No.7107/Duri Keba, tanggal 30 September 2003, Surat Ukur No. 168/2003, tanggal 29 September 2003, seluas: 137 m². Dan Peralihan Hak Atas Tanah terhadap ke 6 (enam) Sertifikat Hak Milik tersebut di atas adalah sebagai berikut:
 1. Sertifikat Hak Milik No.7102/Duri Keba, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas : 122 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.336/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Tannyanto Sumirta Nurdin;
 2. Sertifikat Hak Milik No.7103/Duri Keba, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas: 165 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.337/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati,

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)



SH. atas nama : Drg. Enike Budiarto;

3. Sertifikat Hak Milik No.7104/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas : 127 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.338/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Ny. ERNI.
4. Sertifikat Hak Milik No.7105/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas: 137 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.339/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Ny. Tan Fung Tjun;
5. Sertifikat Hak Milik No.7106/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas : 136 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.340/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati,SH; atas nama : Nila Sagita;
6. Sertifikat Hak Milik No.7107/Duri Kepa, tanggal 30 September 2003, seluas : 137 m², adalah tetap atas nama : Robby Sugita Djaja Saputra.

Perbuatan Tergugat III tersebut di atas adalah suatu Perbuatan Me lawan Hukum (Onrechtmatige overheidsdaad) karena hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Hukum yang berlaku antara lain :

- @ Peraturan Pemerintah No.24/1997 : Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal 45 ayat (1) huruf (c), adalah sebagai berikut: "Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan atau Pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi yakni : Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan";
- @ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9/1999, Tentang: "Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan"; Dalam pasal 101 ayat (3) : "Sepanjang tidak ada pihak yang berkeberatan dan telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimohonkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";



Dalam pasal 101 ayat (1) jo. pasal 94 ayat (1) :

Mengatur tentang ketentuan bahwa Tergugat III (Badan Pertahanan Nasional - Cq. Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) melakukan Penelitian tentang Kelengkapan dan Kebenaran serta data Yuridis maupun data fisik dengan tetap memperhatikan ketentuan Hukum lainnya berkaitan dengan suatu Permohonan Hak atas Tanah. Dalam pasal 107 huruf (g) :

Ketentuan tentang Kewajiban dari Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional - Cq. Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) untuk Membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik pihak lain.

@ Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam pasal 1365 :

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

Pasal 1366 Kitab Undang-undang Hukum Perdata : "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya."

TERGUGAT IV :

- 40 Bahwa Tergugat IV telah pernah memberikan dan/atau mengeluarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Untuk Para Penggugat (atas nama : Jusuf Djajadi) dengan No.4424/IMB/1976, tanggal 2 September 1976, di atas bidang tanah aquo yaitu dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya, akan tetapi Tergugat IV pada tanggal 10 Januari 2003, di atas bidang tanah yang sama telah mengeluarkan/ menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan dengan No.00216/IMB/2003, atas nama Tergugat I (ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA);
- 41 Bahwa adalah hal yang tidak mungkin dan tidak dapat dibenarkan apabila di atas satu bidang tanah diterbitkan 2 (dua) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama yang berbeda dan untuk kepentingan yang berbeda, oleh karenanya Tergugat IV haruslah membatalkan dan/ atau menarik kembali terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.00216/IMB/2003, tanggal 10-1-2003, yang dikeluarkan atas nama Tergugat I (Robby Sugita Djaja



Saputra);

- 42 Bahwa oleh karenanya segala perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah suatu perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada pihak lain (incasu adalah Para Penggugat), karena untuk menerbitkan Suatu surat Ijin Mendirikan Bangunan haruslah memperhatikan terhadap Surat Ijin Mendirikan Bangunan yang pernah ada, dan apabila akan diganti/akan diterbitkan yang baru maka IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) yang lama harus dinyatakan dicabut/ dibatalkan terlebih dahulu;
- 43 Bahwa dengan adanya 2 (dua) Surat Ijin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat IV masing-masing dengan No.4424/IMB/1976, tertanggal 2 September 1976 atas nama Jusuf Djajadi cq. Para Penggugat (Ny. Alinah Santy Saman dan Tn. Ali Karmawan Saman) dan No.00216/IMB/2003, tertanggal 10 Januari 2003 atas nama Robby Sugita Djaja Saputra, memberikan bukti bahwa hal tersebut adalah Suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV;
- 44 Bahwa Penerbitan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) yang diterbitkan oleh Tergugat IV adalah berkaitan erat dengan Hak Atas Tanah yang ada, sehingga sudah seharusnya Hak atas Tanah diterbitkan terlebih dahulu oleh Badan Pertanahan Nasional (Cq. Tergugat III), baru kemudian diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan (Tergugat IV). Proses perolehan hak atas tanah (sertifikat tanah) dan ijin mendirikan bangunan (IMB) :
 - Para Penggugat (masih tertulis atas nama Jusuf Djajadi) memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya dan Hak Guna Bangunan No.9/Kedoya adalah tertanggal : 24 Januari 1976, dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.4424/IMB/'76. diterbitkan tanggal: 2 September 1976. Jadi Sertifikat Hak Atas Tanah diterbitkan lebih dahulu, baru kemudian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diterbitkan;
 - Sedangkan Proses perolehan IMB dan Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah aquo yang Tergugat I ajukan adalah :
Sertifikat Hak Milik No.7065/Duri Keba, tanggal 14 Agustus 2003 dan Sertifikat Hak Milik No.7066/Duri Keba, tanggal 13 Agustus 2003, tertulis atas nama Tergugat I (Roby Sugita Djaja Saputra). Dan Ijin Mendirikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (IMB) diterbitkan oleh Tergugat IV atas nama Tergugat I adalah tertanggal : 10-1-2003. Dalam hal ini tampak jelas kejanggalannya yaitu : Bahwa Tergugat IV telah Menerbitkan IMB lebih dahulu dari pada Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah.

- 45 Bahwa Perbuatan Tergugat IV tersebut di atas jelas merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pejabat/ penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad), karena Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya dapat diberikan di atas bidang tanah yang telah jelas status kepemilikannya (tanah bersertifikat dengan Hak Atas Tanah) dengan kata lain Surat Ijin Mendirikan Bangunan tidak mungkin diterbitkan di atas bidang tanah Milik Negara, atau di atas tanah garapan, sedangkan Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan No.00216/IMB/2003 tanggal 10-1-2003 atas nama Tergugat I (Robby Sugita Djaja Saputra) adalah sebelum adanya Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah No.7065/Duri Kepa dan No.7066/Duri Kepa;

TERGUGAT V :

- 46 Bahwa Tergugat V dalam kapasitasnya sebagai Camat dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Kebon Jeruk, didalam memberikan "salinan" Akta Jual Beli No.365/KEBONJERUK/1998, tanggal : 22 September 1998, adalah berdasarkan "Surat Keterangan Kehilangan" dari Polisi Resort Metropolitan Jakarta Barat Nomor: Sket/28/III/2001/Serse, tertanggal: 9 Maret 2001. Dalam hal ini Tergugat V telah melakukan kelalaian dan tidak memperhatikan bahwa dari "Surat Keterangan Kehilangan" dari Polisi Resort Metropolitan Jakarta Barat tersebut di atas ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, antara lain :

1. "Surat Keterangan Kehilangan" tertanggal 9 Maret 2001 yang dikeluarkan oleh Polres Metro Jakarta Barat tersebut menjelas kan bahwa "Surat Keterangan Kehilangan" ini dibuat berdasar kan adanya Laporan Polisi No.Pol.: 551/B/III/2001/Res.Jak.Bar, tanggal : 23 Maret 2001, tentang kehilangan Surat Girik tanah C Nomor : 1615 a/n. H. Sanusi bin H. Taming persil 68 S.III, luas : 685 m², berikut Akta Jual Beli PPAT Camat Kebon Jeruk No.365/ Kbn.Jeruk/1998, tertanggal: 29 September 1998 a/n. H. Soleh bin H. Sanusi kepada Robby Sugita Djaja Saputra dan Surat Keterangan Lurah No.64/1.Dalam hal ini berarti bahwa "Surat Keterangan Kehilangan"

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.Sket/28/III/2001, tertanggal: 9 Maret 2001 dibuat lebih dahulu dari pada Laporan Polisinya (LP) No.Pol.: 551/B/III/2001/Res.JakBar, tertanggal : 23 Maret 2001. - hal tersebut adalah tidak masuk akal;

2. Bahwa Laporan Polisi ataupun Surat Keterangan Kehilangan dari Kepolisian seharusnya yang berkepentingan/yang bersangkutan langsung datang ke Kantor Kepolisian dan tidak dapat diwakili/dikuasakan kepada orang lain. Dalam hal ini "Surat Keterangan Kehilangan" dari Polres Metro Jakarta Barat No.Sket/28/III/2001/Serse, tertanggal : 9 Maret 2001 dilaporkan oleh : Moch. Salius AM. - Dan untuk itu perlu dipertanyakan dalam kapasitasnya sebagai apa sdr. Moch. Salius AM dapat mewakili Robby Sugita Djaja Saputra ?;
3. Bahwa pada angka 3 dari "Surat Keterangan Kehilangan" No.Sket/28/III/2001/Serse, tertanggal 9 Maret 2001 ditegaskan : "Demikian surat keterangan kehilangan ini dikeluarkan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya, dan surat keterangan ini bukan sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah"
48. Bahwa Tergugat V dengan mudahnya kemudian membuat salinan Akta Jual Beli No.365/KEBONJERUK/1998, tertanggal : 22 September 1998, sedangkan dalam "Surat Keterangan Kehilangan" dari Polres Metro Jakarta Barat dituliskan bahwa Akta Jual Beli No.365/Kbn.Jeruk/1998 tersebut tertanggal: 29 September 1998. Sehubungan dengan adanya perbedaan tanggal tersebut, maka Para Penggugat dalam hal ini mensomasi kepada Tergugat V agar dapat memperlihatkan ASLI dari Akta Jual Beli No.365/KEBONJERUK/1998 didalam persidangan;
49. Bahwa perbuatan Tergugat V yang karena ketidaktelitiannya atau dengan kata lain karena lalaiannya mengakibatkan/menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka hal tersebut adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Overheidsdaad) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata.;

TERGUGAT VI :

50. Bahwa Tergugat VI sebagai institusi dan perangkat pemerintahan terdepan yang dekat dengan masyarakat seharusnya dapat bersikap hati-hati, arif dan bijaksana didalam menghadapi permasalahan tentang tanah, tidak

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)



dengan mudah dan begitu saja menuruti permintaan seseorang untuk memenuhi keinginannya dengan tanpa mempertimbangkan dan memperhatikan hak dan kepentingan pihak lain. Dalam hal ini jelas terlihat pada Surat Keterangan dari Tergugat VI No.64/1.711.1 tertanggal : 2 Nopember 1998;

51. Bahwa didalam Surat Keterangan No.64/1.711.1 tertanggal : 2 Nopember 1998 yang Tergugat VI terbitkan tersebut ada beberapa hal yang perlu untuk dicermati dan digaris bawahi, yaitu :

51.1 Pada bagian 1 .C. tertulis :

"Pada tanggal tercatat C. 1615 a/n. wajib Pajak H. Soleh bin H. Sanusi luas 2.690 m², yang luas 685 m² dijual ke a/n. wajib pajak Robby Sugita Djaja Saputra dengan harga Rp. 250.000.000,- berdasarkan Akta Camat Nomor.....tanggal.....";
Dari apa yang tertulis pada bagian I.C. tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa Surat Keterangan tersebut tidak sempurna/ cacat, karena ada bagian yang "kosong"/tidak diisi, terlebih lagi hal yang sangat signifikan adalah berkaitan dengan Akta Camat yang tidak diketahui Nomornya dan tanggalnya, bagaimana mungkin Surat Keterangan semacam tersebut tetap dikeluarkan oleh Tergugat VI untuk dipergunakan oleh Tergugat I;

51.2 Pada angka 2 tertulis :

"Sampai hari ini Senin tanggal 2 Nopember 1998 masih tercatat seperti pada sub. C sesuai dengan daflar keterangan objek pajak C. 1615 a/n. wajib pajak ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA";
Bahwa Tergugat VI telah dengan "sengaja" memberikan Keterangan yang tidak berdasarkan atas Hukum, karena Nomor dan tanggal dari Akta Camat saja tidak diketahui/tidak dituliskan didalam Surat Keterangan yang dibuatnya, sehingga dalam hal ini apa yang dijadikan landasan hukum oleh Tergugat VI membuat Surat Keterangan No.64/1.711.1 tertanggal 2 Nopember 1998 untuk dipergunakan oleh Tergugat I ?

52. Bahwa dari apa yang telah dilakukan oleh Tergugat VI tersebut di atas adalah nyata dan meyakinkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad), oleh



karenanya segala akibat yang ditimbulkan dan telah menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat harus dapat dipertanggungjawabkan;

53. Bahwa berkaitan dari apa yang telah dilakukan oleh Tergugat VI tersebut di atas, maka segala produk hukum lainnya yang berkaitan dan berawal dari Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Tergugat VI tersebut di atas, adalah cacat hukum dan bahkan batal demi hukum, dan pada kesempatan ini Para Penggugat Mensomir agar Tergugat VI dapat memperlihatkan Bukti Asli Pajak Bumi & Bangunan a/n. H. Sanusi bin H. Taming dan a/n. H. Soleh bin H. Sanusi dalam persidangan:

PARA TURUT TERGUGAT

TURUT TERGUGAT I :

54. Bahwa Turut Tergugat 1 (Nila Sagita) telah melakukan pembelian bidang tanah aquo berdasarkan Akta Jual Beli PPAT No.340/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris Henggawa, SH. dengan sertifikat Hak Milik No.7106/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, seluas : 136 m²;
55. Bahwa Jual Beli dilaksanakan setelah adanya Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.Bar, yang terdaftar pada tanggal : 19-08-2003, dan bahwa untuk itu Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR, tertanggal 24-9-2003;
56. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku didalam pasal 1365 KUH. Perdata dan pasal 1366 KUH. Perdata, maka apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, dan untuk itu Turut Tergugat I mempunyai tanggung jawab untuk membayar kerugian yang timbul dan dialami oleh Para Penggugat;

TURUT TERGUGAT II:

57. Bahwa Turut Tergugat II (Ny. Tan Fung Tjun) telah melakukan pembelian bidang tanah aquo berdasarkan Akta Jual Beli PPAT No.339/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris Henggawa, SH. dengan sertifikat Hak Milik No.7105/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, seluas : 137 m²;
58. Bahwa Jual Beli dilaksanakan setelah adanya Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT. BAR, yang terdaftar pada tanggal : 19-8-2003, dan bahwa untuk itu Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Barat telah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR, tertanggal 24-9-2003;

59. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku didalam pasal 1365 KUH.Perdata dan pasal 1366 KUH.Perdata, maka apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah merupakan suatu Perbuatan melawan Hukum, dan untuk itu Turut Tergugat II mempunyai tanggung jawab untuk membayar kerugian yang timbul dan dialami oleh Para Penggugat;

TURUT TERGUGAT III:

60. Bahwa Turut Tergugat III (Ny. ERNI) telah melakukan pembelian bidang tanah a quo berdasarkan Akta Jual Beli PPAT No.338/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris Henggawa, SH. dengan sertifikat Hak Milik No.7104/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, seluas : 127 m²;
61. Bahwa Jual Beli dilaksanakan setelah adanya Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR, yang terdaftar pada tanggal : 19-8-2003, dan bahwa untuk itu Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT. BAR, tertanggal 24-9-2003;
62. Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku di dalam Pasal 1365 KUH.Perdata dan pasal 1366 KUH.Perdata, maka apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, dan untuk itu Turut Tergugat III mempunyai tanggung jawab untuk membayar kerugian yang timbul dan dialami oleh Para Penggugat;

TURUT TERGUGAT IV:

63. Bahwa Turut Tergugat IV (Drg. Enike Budiarto) telah melakukan pembelian bidang tanah aquo berdasarkan Akta Jual Beli PPAT No.337/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris Henggawa, SH. dengan sertifikat Hak Milik No.7103/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, seluas : 165 m²;
64. Bahwa Jual Beli dilaksanakan setelah adanya Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT. BAR, yang terdaftar pada tanggal : 19-8-2003, dan bahwa untuk itu Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR, tertanggal 24-9-2003;
65. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku didalam pasal 1365 KUH.Perdata dan pasal 1366 KUH.Perdata, maka apa yang dilakukan oleh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat IV adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, dan untuk itu Turut Tergugat IV mempunyai tanggung jawab untuk membayar kerugian yang timbul dan dialami oleh Para Penggugat;

TURUT TERGUGAT V :

66. Bahwa Turut Tergugat V (TONNYANTO SUMIRTA NURDIN) telah melakukan pembelian bidang tanah a quo berdasarkan Akta Jual Beli PPAT No.336/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris Henggawa, SH. dengan sertifikat Hak Milik No.7102/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, seluas : 122 m²;
67. Bahwa Jual Beli dilaksanakan setelah adanya Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT. BAR, yang terdaftar pada tanggal : 19-8-2003, dan bahwa untuk itu Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR, tertanggal 24-9-2003;
68. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku didalam pasal 1365 KUH.Perdata dan pasal 1366 KUH.Perdata, maka apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat V adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, dan untuk itu Turut Tergugat V mempunyai tanggung jawab untuk membayar kerugian yang timbul dan dialami oleh Para Penggugat;

TURUT TERGUGAT VI :

69. Bahwa Turut Tergugat VI (Sdr. Ayung) dengan bidang tanah yang terletak di Jl. Ratu Melati Raya No.30 F, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, yang bersangkutan dilibatkan dalam perkara ini hal mana sehubungan dengan hasil sidang ditempat dalam perkara No.289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR. tanggal 18-12-2003 dan tanggal 14-1-2004 yang melibatkan Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (Tergugat III), dengan acara pengembalian batas, maka dari hasil sidang ditempat tersebut tentang pengembalian batas terhadap tanah a quo ternyata, bidang tanah Sdr. Ayung adalah termasuk didalam bidang tanah ex. HGB No. 8/Kedoya dan No. 9/Kedoya;
70. Bahwa hal tersebut adalah sesuai dengan Berita Acara Pengembalian Batas yang dibuat oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat NO.191/P2K/2004 tertanggal: 05 Agustus 2004 (Bukti: P=27); BUKTI-BUKTI YANG MENDUKUNG KEPEMILIKAN PARA PENGGUGAT ATAS BIDANG

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 ketepatan 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)



TANAH A QUO (Ex. HGB No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya);

71. Bahwa Hal-hal dan/ atau Bukti-bukti yang mendukung Keabsahan didalam Kepemilikan bidang Tanah a quo Bagi Para Penggugat (Ex. HGB No.8/ Kedoya dan Ex. HGB No.9/Kedoya) adalah jelas, nyata, sah dan merupakan fakta hukum yang tidak dapat disangkal kebenarannya, sebagai berikut :

71.1. Akte Jual Beli PPAT No.38/1984, tanggal 17 September 1984 atas nama : ALINAH SANTY SAMAN, dihadapan Notaris Soeleman Ardjasasmita, SH. (Lihat Bukti : P = 1);

71.2. Akte Jual Beli PPAT No.33/1984, tanggal 21 Juni 1984 atas nama : ALI KARMAWAN SAMAN, dihadapan Notaris Soeleman Ardjasasmita, SH. (Lihat Bukti : P = 3);

71.3. Sertifikat Hak Atas Tanah yaitu Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya, tertanggal 24 Januari 1976, gambar situasi No. 262/7/1976, tertanggal 8 Januari 1976, seluas : 253 m², atas nama Jusuf Djajadi qq. ALINAH SANTY SAMAN, berdasarkan Akte Jual Beli No.38/1984, tertanggal 17 September 1984. (Lihat Bukti: P = 2);

71.4. Sertifikat Hak Atas Tanah yaitu Hak Guna Bangunan No.9/Kedoya, tertanggal 24 Januari 1976, gambar situasi No. 263/8/1976, tertanggal 8 Januari 1976, seluas:293 m², atas nama Jusuf Djajadi qq. ALI KARMAWAN SAMAN, berdasarkan Akte Jual Beli No.33/1984, tertanggal 21 Juni 1984. (Lihat Bukti:P= 4);

71.5. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Gubernur KDH. DKI Jakarta Cq. Kepala Dinas Pengawasan dan Pembangunan Kota No.4424/IMB/76 tertanggal 2 September 1976. (Lihat Bukti : P = 28);

71.6. Kartu Kaveling No.768/524/PD/PCA/III/74, tanggal 30 Maret 1974, atas Persil 347 dan 374 Blok N.III, Phase IC/II, Jenis OKW Kelurahan Kedoya, yang dikeluarkan oleh Pemerintah DKI Ja karta Cq. Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta. (Bukti : P = 29);

71.7. Keterangan Rencana Kota dengan Permohonan No.2301/GSB/ JB/81, atas HGB No.9/Kedoya, tanggal 23 Desember 1982, seluas : 293 m². (Bukti : P = 30);

71.8. Keterangan Rencana Kota dengan Permohonan No.2302/GSB/ JB/81,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas HGB No.8/Kedoya, tanggal 23 Desember 1982, seluas : 253 m².

(Bukti : P = 31);

71.9. Gambar Bangunan Rumah sebagai Lampiran Keputusan Ijin Mendirikan Bangunan No.4424/IMB/76, tanggal 2 September 1976.

(Bukti : P = 32);

71.10. Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun /1986 s/d. tahun 1992, atas Nama ALI KARMAWAN SAMAN (Penggugat II) untuk Objek bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.9/Kedoya. (Bukti: P = 33);

71.11. Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1986 s/d. tahun 1992, atas nama Alinah Santy Saman (Penggugat I) untuk Objek bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya. (Bukti : P = 34);

72. Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh institusi/ instansi yang berwenang antara dari pihak Kelurahan Duri Kepa dan Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, berupa :

72.1. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 115/JB/2003, tanggal 1 Mei 2003 atas tanah Hak Guna Bangunan No. 9/ Kedoya, atas Nama Pemohon : ALI KARMAWAN SAMAN, dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat. (Bukti : P = 35);

72.2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 116/JB/2003, tanggal 1 Mei 2003 atas tanah Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya, atas nama Pemohon : Alinah Santy Saman, dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat. (Bukti : P = 36);

72.3. Surat Keterangan Kelurahan Duri Kepa No.219/1.713.1/2003, tanggal 14 April 2003, atas nama : Ali Karmawan Saman. (Bukti : P = 37).

72.4. Surat Keterangan Kelurahan Duri Kepa No.220/1.173.1/2003, tanggal 14 April 2003, atas nama : Alinah Santy Saman. (Bukti : P = 38);

72.5. Surat Keputusan Gubernur KDH - DKI Jakarta No.2168/599/I/ HGB/ B/3/1975, tanggal 20 Desember 1975, tentang memberi kan ijin memperoleh Hak Guna Bangunan. (Bukti : P = 39);

72.6. Surat Keputusan Gubernur KDH-DKI Jakarta No.2168/599/1/ HGB/ B/3/1975, tanggal 20 Desember 1975, tentang memberi kan ijin memperoleh Hak Guna Bangunan. (Bukti : P = 40);

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)



- 72.7. Surat Keterangan Penelitian Surat Kaveling No.660/V/IPP/4/ 1975, tertanggal: 11 Nopember 1975, atas persil 347 dan 374 Blok N.III, Phase IC/II, jenis OKW, terletak di Kelurahan Kedoya, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat Atas Nama JUSUF DJAJADI. (Bukti : P = 41);
73. Bahwa di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 289/Pdt.G/2003/PN.JKT.BAR, tertanggal 12 Mei 2003, dalam Pertimbangan Hukumnya, pada halaman (54 alinea ke 3) berbunyi : "Menimbang, bahwa juga setelah membandingkan objek perkara yang ditunjuk oleh Para Pembantah pada waktu diadakan pemeriksaan sidang setempat pada hari Kamis tanggal 18 Desember 2003, dengan BADAN PERTANAHAN NASIONAL KODYA JAKARTA BARAT untuk menunjukkan batas-batas yang sebenarnya dari Hak Guna Bangunan Nomor : 8/Kedoya tahun 1976 dan Hak Guna Bangunan Nomor : 9/ Kedoya tahun 1976 pada tanggal 14 JANUARI 2004 telah ternyata bahwa batas-batas berbeda, dengan perkataan lain bahwa dari hasil pengembalian batas oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL KODYA JAKARTA BARAT bersama Majelis Hakim dalam pemeriksaan sidang setempat (sidang di lokasi objek perkara) telah terbukti bahwa bidang tanah ex. Hak Guna Bangunan Nomor 8/ Kedoya dan ex. Hak Guna Bangunan Nomor 9/Kedoya berada pada lokasi tersebut hanya tidak sesuai dengan objek perkara dalam bantahan yang ditunjuk oleh pihak Para Pembantah didalam surat bantahannya";
74. Bahwa dari apa yang telah Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) uraikan di atas maka telah terbukti tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh :
- Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) di atas tanah aquo, incasu adalah milik Para Penggugat, dan akibat perbuatan Tergugat I tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sebagaimana diatur dalam pasal: 1365 KUH.Perdata;
 - Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VT yang telah menerbitkan Surat-surat secara melawan hukum (Onrechtmatige Overheidsdaad) dan sebagai akibatnya Para Penggugat telah dirugikan, hal mana sesuai dengan pasal: 1365 KUH.Perdata;



- Para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI, yang karena kelalaiannya/ketidak hati-hatiannya telah melakukan perbuatan hukum dengan melakukan jual beli atas tanah aquo, dan atas perbuatan Para Turut Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat, hal tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) sesuai dengan pasal: 1365 Jo. 1366 KUH.Perdata;

75. Bahwa terhadap Perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat I - VI dan Para Turut Tergugat I - VI, maka sebagai implikasi Hukumnya adalah wajar apabila terhadap Para Tergugat I-VI dan Para Turut Tergugat I - VI dikenakan kewajiban untuk memba yarkan segala kerugian yang telah dialami oleh Para Penggugat, dengan rinciannya sebagai berikut :

1. Kerugian secara moril, yang apabila dilakukan penilaian dan dikompensasikan dengan nilai rupiah adalah sebesar : = Rp. 2.000.000.000,-

2. Kerugian Materi :

- Biaya-biaya untuk berperkara = Rp. 450.000.000,-

Biaya fee Pengacara = Rp. 250.000.000,-

Biaya lainnya/operasional = Rp. 275.000.000,-

Biaya jasa lainnya = Rp. 125.000.000,-

=Rp. 1.110.000.000,-

Jumlah kerugian moril dan materi adalah :

Kerugian Moril Para Penggugat adalah =Rp. 2.000.000.000,-

Kerugian Materi Para Penggugat adalah =Rp. 1.110.000.000,-

Rp. 3.110.000.000,-

(Tiga Milyar Seratus Sepuluh Juta Rupiah)

76. Bahwa atas jumlah ganti kerugian tersebut adalah wajar apabila dibebankan kepada Para Tergugat I - VI dan Para Turut Tergugat I - VI secara tanggung renteng, dan untuk menjamin dilaksanakannya kewajiban untuk membayar ganti rugi tersebut di atas maka terhadap Tergugat I – turut Tergugat VI dikenakan denda dan/atau uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.000.000,- untuk setiap harinya atas keterlambatan membayar ganti rugi tersebut, dan kepada Para Turut Tergugat I - VI sebesar R.p. 3.000.000,- perhari atas keterlambatan membayar ganti rugi tersebut;

77. Bahwa sehubungan dengan bidang tanah a quo, incasu milik Para Penggugat yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I, dan Turut Tergugat I - Turut Tergugat VI, dan sesungguhnya telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa objek perkara tersebut adalah milik Penggugat I dan Penggugat II, maka sudah seharusnya bidang tanah tersebut segera dikembalikan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong;

78. Bahwa untuk menjamin dapat diterimanya kembali Hak-hak yang menjadi milik Para Penggugat dan untuk menjaga segala kepentingan Para Penggugat, serta mencegah dialihkannya objek perkara kepada pihak lain, maka adalah hal wajar dan semestinya bahwa terhadap harta milik Tergugat I dan Turut Tergugat I -VI diletakkan Sita Jaminan (CB.), dan untuk itu memerintahkan kepada Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melaksanakannya, yaitu terhadap :

78.1 Harta milik Tergugat I, berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Plaju No.16 RT.010/RW.20, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ratu Melati Raya No.30 E, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.7107/Duri Kepa, tanggal : 30 September 2003, seluas : 137 m², dengan Surat Ukur No. 168/2003, tanggal : 29 September 2003, atas nama : Robby Sugita Djaja Saputra (TERGUGAT I);

78.2. Harta milik Turut Tergugat I, berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.7106/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 166/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 137 m², atas nama : Ny.Tan Fung Tjun (TURUT TERGUGAT II), di JL Ratu Melati Raya No.30 C, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, 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)



78.3. Harta milik Turut Tergugat II, berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.7105/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 166/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 137 m², atas nama : Ny.Tan Fung Tjun (TURUT TERGUGAT II), di Jl Ratu Melati Raya No.30 C, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

78.4. Harta milik Turut Tergugat III, berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.7104/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 165/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 127 m², atas nama : Ny. ERNI (TURUT TERGUGAT III), di Jl. Ratu Melati Raya No. 30 B, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

78.5. Harta milik Turut Tergugat IV, berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.7103/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No.164/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 165 m², atas nama: Drg. Enike Budiarto (TURUT TERGUGAT IV), di Jl. Ratu Melati Raya No.30 A, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

78.6. Harta milik Turut Tergugat V, berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.7102/Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 163/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 122 m², atas nama: Tonnyanto Sumirta Nurdin (TURUT TERGUGAT V), di Jl. Ratu Melati Raya No.30 C, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

78.7. Harta milik Turut Tergugat VI, berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ratu Melati Raya No.30 F, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat.-(Milik Sdr. Ayung - TURUT TERGUGAT VI);

79.Bahwa telah terbukti dengan meyakinkan bahwa perbuatan Tergugat II Tergugat VI, sebagai institusi pemerintah telah melakukan per buatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat (Onrechtmatige Overheidsdaad), oleh karena itu untuk adanya suatu kepastian Hukum di Negara Hukum Tercinta ini, maka terhadap segala produk hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II - Tergugat VI adalah tidak sah atau cacat hukum dan harus dinyatakan batal/ dibatalkan;

80. Bahwa berkaitan dengan adanya indikasi kuat terhadap unsur rekayasa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan "mendapat dukungan" dari Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI, sebagaimana telah diuraikan di atas, maka adalah tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini, Para Penggugat demi menjaga dan memperjuangkan Hak dan Kepentingan, Mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar dapat memberikan Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta walaupun ada upaya hukum, Banding, Verzet, atau kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan/ obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan Para Tergugat, yaitu :

Tergugat I : Robby Sugita Djaja Saputra.

Tergugat II : Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Qq. Kepala Kantor
Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta.

Tergugat III : Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya
Jakarta Barat

Tergugat IV : Gubernur KDH Propinsi DKI Jakarta
Qq. Kepala Dinas Penataan dan
Pengawasan Bangunan;

Tergugat V : Walikota Kotamadya Jakarta Barat Qq.
Camat, Kecamatan Kebon Jeruk;

Tergugat VI : Walikota Kotamadya 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)



Qq. Lurah, Kelurahan Duri Kepa;

3. Terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) dan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Menyatakan Para Turut Tergugat, yaitu :

- Turut Tergugat I : Nn. NILA SAGITA;
- Turut Tergugat II : NY.TAN FUNG TJUN;
- Turut Tergugat III : Ny. ERNI;
- Turut Tergugat IV : Drg. ENIKE BUDIARTO;
- Turut Tergugat V : Tn. TONNYANTO SUMIRTA NURDIN;
- Turut Tergugat VI : Sdr. AYUNG

Terbukti bersalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Jo. 1366 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

4. Menyatakan Demi Hukum Akta Jual Beli PPAT No.33/1984, tanggal 21-6-1984, dihadapan Notaris Soeleman Ardjasmita, SH. atas bidang tanah Ex. HGB No.9/Kedoya, seluas: 293 m², atas nama Ali Karmawan Saman (Penggugat II) adalah sah;
5. Menyatakan Demi Hukum Akta Jual Beli PPAT No.38/1984, tanggal 17-9-1984, dihadapan Notaris Soeleman Ardjasmita, SH. atas bidang tanah Ex. HGB No.8/Kedoya, seluas: 253 m², atas nama ALINAH SANTY SAMAN (Penggugat I) adalah sah;
6. Menyatakan produk hukum/ Surat Tergugat II No.1.711.9/1807/09-03/PMP/2002, tanggal 18 Desember 2002 yang telah diterbitkan oleh Tergugat II adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, dan karenanya batal demi Hukum;
7. Menyatakan segala perbuatan dan/ atau produk hukum yang Tergugat III terbitkan dalam hal ini berupa :
 - Sertifikat Hak Milik No.7065/Duri Kepa dan Hak Milik No.7066/Duri Kepa jo. No.7089/Duri Kepa, dan telah dipecah menjadi 6 (enam) sertifikat hak atas tanah, yaitu:
 1. Sertifikat Hak Milik No.7102/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober



2003, seluas : 122 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.336/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Tannyanto Sumirta Nurdin.(Turut Tergugat V) ;

2. Sertifikat Hak Milik No.7103/Duri kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas: 165 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.337/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Drg. Enike Budiarto.(Turut Tergugat IV);

3. Sertifikat Hak Milik No. 7104/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas : 127 m², berdasarkan akte Jual beli No.338/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama: Ny. ERNI. (Turut Tergugat III);

4. Sertifikat Hak Milik No. 7105/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas : 137 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.339/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Ny. Tan Fung Tjun. (Turut Tergugat II);

5. Sertifikat Hak Milik No.7106/Duri Kepa, tertanggal 20 Oktober 2003, seluas : 136 m², berdasarkan Akte Jual Beli No.340/2003, tanggal 14 Oktober 2003, dihadapan Notaris PPAT Henggawati, SH. atas nama : Nila Sagita. (Turut Tergugat I);

Adalah tidak Sah dan bertentangan dengan ketentuan Hukum yang berlaku, dan karenanya harus dinyatakan batal demi Hukum;

8. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menarik kembali dan/ atau membatalkan terhadap :

- Surat No.I.711.9/1807/09-03/PMP/2002, tanggal 18 Desember 2002, yang diterbitkan oleh Tergugat II;
- Sertifikat Hak Milik No.7102/Duri Kepa, No.7103/Duri Kepa, No.7104/Duri Kepa, No.7105/Duri Kepa, No.7106/Duri Kepa dan No.7107/Duri Kepa, yang diterbitkan oleh Tergugat III;

9. Menyatakan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.00216/2003, tanggal 10-1-2003, atas nama Robby Sugita Djaja Saputra, yang diterbitkan oleh Tergugat IV adalah bertentangan dengan hukum dan dinyatakan tidak sah, oleh karenanya haruslah ditarik kembali (dibatalkan) oleh Tergugat IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Para Turut Tergugat I - VI untuk segera mengembalikan bidang tanah yang dimaksud dengan Ex. HGB.No.8/Kedoya dan No.9/Kedoya kepada Para Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong, dalam waktu 8 (delapan) hari sejak Putusan ini dibacakan;

11. Menghukum Para Tergugat 1 - Tergugat VI dan Para Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat 1 dan Penggugat II secara bersama-sama (tanggung renteng) sejumlah :

Kerugian secara moril	= Rp. 2.000.000.000,-
Kerugian materi :	
Biaya-biaya untuk berperkara	= Rp. 450.000.000,-
Biaya fee Pengacara	= Rp. 250.000.000,-
Biaya lainnya/operasional	= Rp. 275.000.000,-
Biaya jasa lainnya	= Rp. 125.000.000,-
	= Rp. 1.110.000.000,-
JUMLAH	= Rp. 3.110.000.000,-

(Tiga milyar seratus sepuluh juta rupiah)

12. Menghukum Para Tergugat I - Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan membayar ganti rugi dan melaksanakan isi Putusan ini;

13. Menghukum Para Turut Tergugat I - Turut Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan membayar ganti rugi dan melaksanakan isi Putusan ini;

14. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan di atas bidang-bidang tanah :

1. Harta milik Tergugat I, berupa :

Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Plaju No.16, RT.010/
RW.20, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta
Pusat.;

Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ratu Melati Raya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.30 E, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.7107/Duri Kepa, tanggal : 30 September 2003, seluas : 137 m², dengan Surat Ukur No. 168/2003, tanggal : 29 September 2003, atas nama : Robby Sugita Djaja Saputra (TERGUGAT I);

2. Harta milik Turut Tergugat I, berupa :

Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 7106/ Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No.167/ 2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 136 m², atas nama : Nila Sagita (TURUT TERGUGAT I), di Jl. Ratu Melati Raya No.30 D, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

3. Harta milik Turut Tergugat II, berupa :

Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 7105/ Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No.166/ 2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 137 m², atas nama : Ny.Tan Fung Tjun (TURUT TERGUGAT II). di Jl. Ratu Melati Raya No.30 C, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

4. Harta milik Turut Tergugat III, berupa :

Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.7104/ Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 165/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 127 m², atas nama : Ny. ERNI (TURUT TERGUGAT III), di Jl. Ratu Melati Raya No.30 B, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

5. Harta milik Turut Tergugat IV, berupa :

Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 7103/ Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No.164/ 2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 165 m², atas nama: Drg.Enike Budiarto (TURUT TERGUGAT IV), di Jl. Ratu Melati Raya No.30 A, Kel. Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

6. Harta milik Turut Tergugat V, berupa :

Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.7102/ Duri Kepa, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No.163/2003, tanggal 29 September 2003, seluas : 122 m², atas nama:

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

Tonnyanto Sumirta Nurdin (Turut Tergugat V), di Jl. Ratu Melati Raya No.30 C, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

7. Harta milik Turut Tergugat VI, berupa :

Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ratu Melati Raya No.30 F, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat. (Milik Sdr. Ayung - Turut Tergugat VI); Sita Jaminan yang telah diletakkan tersebut adalah Sah dan Berharga;

15. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta walaupun ada upaya hukum Banding, Verzet dan Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);

16. Menghukum Para Tergugat I - Tergugat VI dan Turut Tergugat I - Turut Tergugat VI membayar biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI:

1. bahwa gugatan penggugat adalah mengenai Sertifikat HGB No. 8/Kedoya tertanggal 24 Januari 1976 dan Sertifikat HGB No. 9/Kedoya tertanggal 24 Januari 1976;
2. Bahwa berkaitan dengan status kedua Sertifikat tersebut telah pernah diperiksa dan diputuskan dengan Perkara-Perkara sebagai berikut :
 - a. Perkara No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar antara ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA sebagai Penggugat, sekarang Tergugat I melawan JUSUF DJAYADI sebagai Tergugat I, BPN Kodya Jakarta Barat sebagai Tergugat II dan H.SOLEH bin SANUSI sebagai Tergugat III ;
Amar putusan tersebut berbunyi antara lain :
 - Sertifikat HGB No. 8/Kedoya dan Sertifikat HGB No. 9/Kedoya masing-masing tertulis atas nama JUSUF DJAYADI dinyatakan TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM; Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde verklaard);
 - Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 212 K/

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 teruat 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)



Sip/1953 tanggal 9 Nopember 1955 menegaskan : "Suatu Putusan Hakim tidak hanya mempunyai kekuatan mengikat terhadap Pihak yang kalah, melainkan juga terhadap orang yang kemudian mendapat hak dari pihak yang kalah (Rechtverkrijgende) yaitu orang-orang yang mendapat hak dari orang yang kalah" ;

- b. Perkara No. 289/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar antara ALINAH SANTY SAMAN dan ALI KARMAWAN SAMAN sebagai Para Pembantah melawan JUSUF DJAJA SAPUTRA sebagai Terbantah I, JUSUF DJAYADI sebagai Terbantah II, Ahli Waris H. SOLEH bin SANUSI sebagai Terbantah III, Camat Kebon Jeruk sebagai Terbantah IV, Lurah Duri Kepa sebagai Terbantah V dan BPN Kodya Jakarta Barat " sebagai Terbantah VI ;

Amar Putusannya antara lain berbunyi :

Dalam Pokok perkara

- Menyatakan bahwa bantahan Pembantah tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);

- c. Perkara No. 189/G.TUN/2003/PTUN.Jkt

Antara ALINAH SANTY SAMAN sebagai Penggugat I dan ALI KARMAWAN SAMAN sebagai Penggugat II (Para Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat sebagai Tergugat dan ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA sebagai Para Tergugat II Intervensi I sampai dengan Para Tergugat II Intervensi VI ; Amar Putusannya berbunyi :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 781.000,- (Tujuh Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah);

Bahwa dari ketiga Putusan Perkara tersebut dinyatakan Pihak Para Penggugat yakni NY. ALINAH SANTY SAMAN dan Tn. ALI KARMAWAN SAMAN berada di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak yang dikalahkan dalam Perkara tersebut;

Oleh karena itu dengan diajukannya Gugatan ini Pihak Penggugat telah secara nyata-nyata melanggar azas Nebis idem yang berlaku didalam hukum perdata sebagaimana yang telah ditegaskan dalam :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973;

"Karena Perkara ini sama dengan Perkara terdahulu baik mengenai dalil Gugatannya maupun objek Perkara dan Para Penggugat-Penggugatnya yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung RI, seharusnya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976;

"Ada tidaknya azas nebis idem tidak semata-mata ditentukan oleh Para Pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang sudah lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama" ;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1199 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983;

"Terhadap Perkara ini dihubungkan dengan Perkara terdahulu yang telah ada putusan Mahkamah Agung berlaku azas ne bis idem mengingat kedua Perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pokok-pokoknya sama" ;

Bahwa oleh karenanya jelaslah gugatan Penggugat dalam Perkara ini hanya mengada-ada saja dan tidak patut untuk diperiksa kembali karena Perkara ini sah pernah diperiksa dan telah mempunyai kekuatan hukum sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat harus menyatakan gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak menerimanya; Sebagai dasar penolakan dan tidak diterimanya gugatan Penggugat telah Tergugat kemukakan beberapa Yurisprudensi seperti tersebut di atas ;

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa apa-apa yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi dan jawaban Konpensi di atas ini sepanjang relevan berlaku pula pada bagian rekonpensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Para Penggugat/ Para Tergugat Rekonpensi ini mengenai status Sertifikat HGB No. 8 dan No. 9 yang pernah diajukan dalam Perkara No. 289/Pdt.G/2003/ PN.Jkt.Bar yang telah diputus pada tanggal 12 Mei 2004 dengan Amarnya "Gugatan tidak diterima". Dalam gugatannya ini Para Penggugat memasukan Turut Tergugat I s/d VI sebagai Pihak ; Agak aneh juga mengapa JUSUF DJAYADI, Notaris SOELEMEN ARDJASAMITA, SH, Ir. WIDODO ERTAMU BUDIARDJO, Ny. Ir. SWANNYWATI ONGOJUWONO, TANTO LUKMAN dan Notaris MARIA LIDWINA INDRIANI SOEPOJO,H yang notabene berkaitan langsung secara hukum dengan Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi tidak dimasukan sebagai pihak ;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik Adat Letter C No. 1615/Duri Kepa Persil No. 68. S III seluas 685 M2 Sertifikat HM No. 7065/Duri Kepa seluas 146 M² dan Sertifikat HM No. 7066/Duri Kepa seluas 687 M2 terletak di Jl. Ratu Melati, Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk Kodya Jakarta Barat Propinsi DKI Jakarta dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Tanah/Jalan ;
Sebelah Timur : Tanah/Bangunan Rumah ;
Sebelah Selatan: Tanah/Jalan ;
Sebelah Barat : Tanah/Jalan ;
4. Bahwa kepemilikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I atas obyek tanah Adalah sah secara hukum berdasarkan peralihan hak dari H. SOLEH bin SANUSI sesuai dengan Akta Jual Beli No. 365/Kebon Jeruk/1998 tanggal 22 September 1998 yang dibuat dihadapan PPAT Drs. ACHMAD LUTFI, Camat Kebon Jeruk;
5. Bahwa pada saat Penggugat Rekonpensi/Tergugat I membeli tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dengan Pihak manapun sebagai dasar dari proses pembuatan Akta Jual Beli adalah Girik Letter C No. 1615/ Duri Kepa Persil No. 68. S III atas nama H. SOLEH bin SANUSI, Akta Hibah dari H. SANUSI bin TAMING kepada H. SOLEH bin SANUSI yang dibuat dihadapan Notaris JOHN LEONARD,SH berdasarkan Akta No. 414/1983 tanggal 16 April 1983 serta Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Tergugat VI No. 64/1.71 1.1 tanggal 2 Nopember 1998 ;

Disclaimer

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



6. Bahwa Riwayat tanah yang dimiliki Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat VI dimana berdasarkan Putusan Perkara No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar ditegaskan bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat seluas 685 M2 merupakan tanah milik Adat Persil 68. S III Girik Letter C Nomor 1615 tas nama MURSIDI bin ASAN dijual kepada H. SANUSI bin TAMING ada tanggal 14 Juli 1973 kemudian oleh H. SANUSI bin TAMING hibahkan kepada anaknya bernama H. SOLEH bin SANUSI tanggal 5 Maret 1983 selanjutnya oleh H SOLEH bin SANUSI dijual kepada penggugat Rekonpensi/Tergugat I pada tanggal 22 September 1998;
7. Bahwa pelunasan PBB atas tanah tersebut rutin setiap tahun bayarkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I sesuai dengan hak ipemilikannya sedangkan dari awal Para Penggugat/Para Tergugat ;konpensi tidak pernah menguasai tanah tersebut secara fisik;
Jadi Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi hanya mengklaim saja secara serampangan ;
Sesuai dengan hasil peninjauan setempat oleh Pihak Tergugat III ternyata tanah yang diklaim Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi tidak cocok dengan obyek yang diperkirakan, hal ini dapat dibuktikan sebagai berikut :
 - Tanah yang dibeli Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi berasal dari Sertifikat HGB No. 8 dan No.9 yang dibeli dari Sdr. Jusuf Djayadi dimana obyek sendiri belum pernah sekalipun dikuasainya ;
 - Tanah Sertifikat HGB No. 8 dan No. 9 berasal dari tanah Kavling artinya berlainan dengan tanah yang dimiliki Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I yang berasal dari Girik yang masih terdaftar didalam Buku Tanah Letter C Kelurahan Setempat (Duri Kepa) ; Terlebih daripada itu Sertifikat HGB No. 8 dan No. 9 telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 31 Desember 1995 ;
8. Bahwa di atas tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I telah berdiri bangunan rumah atas dasar Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 60216/IMB/2003 tanggal 10 Januari 2003 ;
9. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gewjsde verklaard) menyatakan Sertifikat HGB No. 8 dan No. 9 atas nama Sdr. Jusuf Djayadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;

Amar Putusan butir 4 menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat adalah pemilik yang sah atas tanah milik Adat Girik Letter C No. 1615/Duri Kepa Persil No. 68. S III seluas 685 M2 dengan batas-batas ebagai berikut :

SebelahUtara : Tanah/Jalan;

Sebelah Timur : Tanah/Bangunan ;

Sebelah Selatan : Tanah/Jalan ;

Sebelah Barat : Tanah/Jalan ;

tanah mana terletak dan dikenal setempat di Propinsi DKI Jakarta bdy a Jakarta Barat Kecamatan Kebon Jeruk Kelurahan Duri Kepa ang sekarang dikenal dengan Jalan Ratu Melati, Duri Kepa, Kebon jeruk ;

10. Bahwa pertimbangan hukum halaman 16 Putusan Perkara No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar tentang keberadaan tanah ex Sertifikat HGB No. 8 dan No. 9 atas nama Sdr. Jusuf Djayadi sudah tidak ada atau setidaknya berlainan dengan tanah yang dimiliki Penggugat Rekonpensi/Tergugat I, hal tersebut dipertegas lagi dari bukti yang diajukan Tergugat III yang menerangkan bahwa :

- Tanah Sertifikat HGB No. 8 dan No. 9 atas nama Sdr, Jusuf Djauadi yang berakhir tanggal 31 Desember 1995 sudah tidak diperpanjang lagi, pernah akan dipindah tangankan kepada Para Penggugat/ Para Tergugat Rekonpensi akan tetapi dibatalkan oleh Para Pengugat/Para Pengugat Rekonpensi dengan suratnya tertanggal 26 Juni 1996 karena obyek tanah yang dibeli tersebut tidak ada ;

11. Bahwa Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi mengakui sejak ahun 1992 tidak lagi membayar PBB karena Kantor Pelayanan PBB akarta barat tidak menerbitkan SPPT atas nama Para Penggugat/ Para Tergugat Rekonpensi, hal ini berarti perolehan hak atas tanah Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi menjadi tidak jelas padahal Pembayaran PBB merupakan kewajiban pemilik/pengguna tanah;

12. Bahwa pengakuan Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi dalam proses balik nama Sertifikat HGB No. 8 dan No. 9 terbentur karena keharusan membayar Prasarana kepada PT. GREEN VTLLLE membuktikan bahwa lokasi tanah milik Para Penggugat/Para Tergugat Rekon penski tidak

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

jelas apakah berada didalam Komplek PT. GREEN VILLE atau bukan sedangkan obyek a quo yang dimiliki Tergugat I/Penggugat Rekonpensi berada diluar area Kompleks;

13. Bahwa kepemilikan hak atas tanah Penggugat Rekonpensi/Tergugat I telah melalui prosedur yang sah terbukti dengan diterbitkannya Sertifikat HM No. 7066/Duri Kepa tanggal 13 Agustus 2003 dengan Surat Ukur No. 141/2003 seluas 687 M2 ;

14. Bahwa berkaitan dengan obyek Perkara ini telah diputuskan beberapa Perkara yakni :

- Perkara No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- Perkara No. 289/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Bar ;
- Perkara No. 189/G.TUN/2003/PTUN.JKT ; dalam ke-3 Perkara tersebut di atas Pihak Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat dinyatakan sebagai Pihak yang dikalahkan;

15. Bahwa dengan timbulnya gugatan-gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi mengakibatkan kerugian baik secara moril maupun materil bagi Pihak Penggugat Rekonpensi/Tergugat I karena mau tidak mau harus melayaninya gugatan tersebut;

Padahal sudah jelas berdasarkan putusan-putusan Perkara terdahulu Pihak Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi telah dinyatakan sebagai Pihak yang dikalahkan dan berdasarkan azas Ne bis in idem yang berlaku didalam Hukum Acara Perdata Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi tidak berhak lagi mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat I/Penggugat Rekonpensi ;

Bahwa dengan masih ngototnya Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi untuk mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi maka hal itu berarti Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum se suai dengan Pasal 1365 jo 1366 - 1366 jo 1367 ayat 1 yang berbunyi : "Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut". (Pasal 1365 KUH Perdata);

- "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian 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)



disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya". (Pasal 1376 KUH Perdata);

- "Semua tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggung jawabnya, atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya". (Pasal 1367 KUH Perdata) ;

16. Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Para Penggugat/ Para Tergugat Rekonpensi sehingga Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I merasa sangat dirugikan baik secara moril maupun materil;

17. Bahwa Para Penggugat/ Para Tergugat Rekonpensi selain melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang telah diuraikan di atas juga Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat telah melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan terhadap diri Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I, untuk itu Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I telah sangat dirugikan karena jelas telah menyebabkan kerugian biaya dan waktu;

Disamping itu Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I merasa sangat dirugi kan karena secara fisik dan mental telah terganggu konsentrasinya dalam pengurusan masalah ini yang dimulai sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang ini;

18. Bahwa kerugian yang telah diterbitkan di atas tadi sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang sebarangpun, namun demi kepastian hukum wajarlah bila Penggugat Rekonpensi/Tergugat I menetapkan jumlah uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat/ Para Tergugat Rekonpensi dengan sekaligus dan seketika;

19. Bahwa untuk menempuh prosedur hukum dalam membela hak serta melindungi kepentingan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I khususnya beracara dihadapan Pengadilan, terpaksa menggunakan Jasa Hukum dari Kantor Advokat & Pengacara dengan biaya sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dan selama pengurusan Perkara-perkara ini telah menghabiskan biaya akomodasi sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima Puluh Juta Rupiah);

20. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I berdasarkan dalil-dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang benar dan disertai dengan bukti-bukti yang kuat, sah dan meyakinkan, untuk itu mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan milik Para Penggugat/ Para Tergugat Rekonpensi berupa :

- Bangunan Rumah Toko (Ruko) terletak di Jl. Cideng Timur No. 37A dan No. 37B Rt. 008 Rw. 006 Kel. Petojo Utara Kec. Gambir Jakarta Pusat;
- Harta kekayaan milik Para Penggugat/ Para Tergugat Rekonpensi lainnya baik bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan diperoleh dikemudian hari;

21. Bahwa Sita Jaminan (Conservatoire Beslag) yang disebutkan dalam butir 20 tersebut di atas adalah sah dan berharga;

22. Bahwa tuntutan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I terhadap Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi adalah untuk membayar uang ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat, oleh karena itu untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat dalam melaksanakan hukum dalam perkara ini, maka perlu kiranya para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat dikarenakan uang paksa (duangsom) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari setiap Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat lalai dalam melaksanakan putusan Hakim dalam perkara ini;

23. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I ini berdasarkan dalil-dalil yang benar dan disertai alat-alat bukti yang kuat, sah dan meyakinkan, oleh karenanya Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij vooraad), sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I selanjutnya

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini;

DALAM REKONPENSİ

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar sudah tepat dan benar karena telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde verklard);
4. Menghukum Para Penggugat Rekonpensi/ Para Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I sebesar Rp. 5.650.000,- (lima milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) secara sekaligus dan seketika;

Dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian materiel :

- Biaya Kepengacaraan dari sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2004 sebesar Rp. 500.000.000,-
- Biaya akomodasi dan transportasi dll Rp. 150.000.000,-

Kerugian immaterial :

- Kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum sehingga Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I terganggu secara fisik dan mental Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum". Hal ini jelas menunjukkan bahwa surat Tergugat II dimaksud adalah dalam rangka menjalankan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Inkraacht van gewijsde). Oleh karenanya gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengada-ada (obscuur libel) yang harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

TERGUGAT II

B. Penggugat tidak berkualitas.

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas tanah bekas HGB No. 8 dan 9/Kedoya atas nama Jusuf Djajadi yang telah berakhir haknya pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Desember 1995. padahal dalam posita gugatannya, yang mengutip dari pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 11-12-2001 No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar, jelas-jelas disebutkan obyek tersebut pernah akan dipindah-tangankan kepada Alinah Santy Saman (Peng gugat I dalam perkara ini) dan Ali Kumiawan Saman (Penggugat II dalam perkara ini) akan tetapi tidak jadi dan berkas tersebut ditarik kembali berdasarkan surat dari ALINAH SANTY SAMAN dan ALI KURNIAWAN SAMAN tanggal 26 Juni 1996 karena obyeknya tidak ada. Dengan demikian, para Penggugat sebenarnya telah menyadari dan mengetahui sepenuhnya bahwa sejak semula bidang tanah bekas HGB No.8 dan 9/Kedoya atas nama JUSUF DJAJADI obyeknya tidak ada dan para Pengugat pun telah menarik kembali berkas permohonannya. Oleh karena itu, jelas bahwa Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan ini dan gugatannya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

TERGUGAT III :

DALAM EKSEPSI:

Penggugat tidak berkualitas

1. *Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam register perkara No. 352/Pdt.G/PN.JKT.BAR yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dinyatakan Sertifikat bekas HGB No. 8 dan 9/ Kedoya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;*
2. *Bahwa amar Putusan tersebut diperkuat dengan Putusan Majelis Hakim dalam perkara sengketa Tata Usaha Negara dalam register perkara No. 189 /G. TUN /PTUN. JKT (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap), sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya hal. 90), sebagai berikut : "Sertifikat Ex. Hak Guna Bangunan Nomor 3 dan 9/Kedoya sudah tidak mempunyai nilai hukum untuk dipakai sebagai dasar mengajukan gugatan aquo";*
3. *Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengklaim sebagai pemilik atas tanah a quo, karenanya juga tidak berkualitas untuk mempermasalahkan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 7065/Duri Kepa, Sertifikat Hak Milik No. 7066/ Duri Kepa yang telah digabung menjadi Sertifikat Hak Milik No. 7089/Duri Kepa dan telah dipecah*

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)



menjadi 6 (enam) Sertifikat yaitu : Sertifikat Hak Milik No. 7102/Duri Kepa, Hak Milik No. 7103/Duri Kepa, Hak Milik No. 7104/Duri Kepa, Hak Milik No. 7105/Duri Kepa, Hak Milik No. 7106/Duri Kepa, Hak Milik No. 7107/Duri Kepa;

4. Bahwa, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

TERGUGAT IV :

1. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I, yaitu mengenai kepemilikan bidang tanah yang terletak di Kelurahan Duri Kepa Kecamatan kebon jeruk atau dikenal sebagai Jin Ratu melati raya No. 30 s/ d 30 F Jakarta Barat;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan mempunyai bidang tanah sertifikat HGB Nomor 8/Kedoya selas 253 m2 dan HGB 9/Kedoya seluas 263 m2 a.n Jusuf Djajadi dan secara melawan hukum telah dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 7089/Duri kepa milik tergugat yang telah dipecah menjadi beberapa sertifikat a.n pihak lain;
3. Bahwa keliru dan harus ditolak dalil Para Penggugat yang mengikutsertakan tergugat IV dalam perkara a quo, karena secara hukum Tergugat IV hanya menerbitkan 1MB Nomor 216/IMB/2003 a.n tergugat I yang bersifat administrasi dan bukan menegaskan kepemilikan dari Tergugat I ;
4. Bahwa Tergugat I telah menerbitkan 1MB Nomor 216/2003 a.n tergugat I berdasarkan syarat-syarat administrasi yang telah dipenuhi oleh Tergugat I selaku Pemohon, baik dari segi kepemilikan, rekomendasi BPN, serta persyaratan lain yang ditentukan oleh Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa yang menjadi inti permasalahan dalam perkara a quo adalah mengenai kebenaran antara data kepemilikan yang dimiliki oleh Para penggugat dengan tergugat I dimana Para penggugat mendalilkan memeiliki bidang tanah sertifikat HGB Nomor 8/Kedoya seluas 253 m2 dan HGB 9/ Kedoya seluas 263 m2 a.n Jusuf Djajadi sedangkan Tergugat I memiliki menguasai bidang tanah obyek sengketa berdasarkan girik C 1516 yang telah dikonversi menjadi sertifikat Hak Milik Nomor 7089/Duri dan telah



dipecah menjadi beberapa sertifikat Hak Milik a.n pihak lain;

6. *Bahwa penegasan atas hak Tergugat I telah dilakukan oleh Tergugat III dan hal tersebut sama sekali tidak ada relevansinya dengan tergugat IV perkara a quo;*
7. *Bahwa berkaitan dengan hal tersebut Tergugat IV sebelum menerbitkan IMB Nomor 216/IMB/2003 telah mendapatkan rekomendasi dari Tergugat III tentang keabsahan bukti kepemilikan tanah yang diajukan permohonan hak oleh Tergugat I yaitu bukti girik 1516;*
8. *Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat IV, permohonan Tergugat I untuk mendapatkan IMB Nomor 216/IMB/2003 adalah mengacu kepada bukti kepemilikan bidang tanah yang diajukan hak oleh Tergugat I kepada Tergugat III yaitu girik C 1516 dan saat ini telah diterbitkan sertifikat Hak Milik 7089/Duri dan telah dilakukan pemecahan a.n pihak lain ;*
9. *Bahwa dengan demikian meskipun tergugat IV menerbitkan 1MB Nomor 216/IMB/2003 berdasarkan bukti keterangan hilang girik C 1516 namun secara administrasi hal tersebut adalah mengacu kepada sertifikat Hak Milik 7065 dan 7066 yang telah dikonversi menjadi 6089 a.n tergugat I yaitu mengacu kepada rekomendasi dari tergugat III kepada Tergugat IV Nomor 1077/03/HAT1.711/2002 tanggal 15 Agustus 2002, sehingga secara administrasi apabila ada permasalahan kepemilikan bukan merupakan kekeliruan Tergugat IV;*
10. *Bahwa Secara hukum tergugat IV tidak ada relevansinya dengan perkara a quo karena murni menyangkut masalah kepemilikan antara Para penggugat dengan Tergugat I dan telah ditegaskan Tergugat III, dengan demikian Tergugat IV menyerahkan sepenuhnya kepada pembuktian masing-masing pihak tentang kebenaran dari dalil-dalil yang akan disampaikan melalui pembuktian;*

TERGUGAT V :

1. *Bahwa gugatan para penggugat yang dipermasalahkan adalah Perbuatan melawan hukum antara para penggugat dengan Tergugat I yaitu mengenai kepemilikan bidang tanah yang terletak di Kelurahan Duri Kepa (dahulu Kel. Kedoya) Kec. Kebon Jeruk dan yang sekarang ini dikenal oleh umum sebagai Jl. Ratu Melati Raya No. 30 s/d 30 F, dengansertifikat*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan No.8/Kedoya tertanggal 24 Januari 1976 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Kodoya tertanggal 24 Januari 1976;

2. *Bahwa Penggugat mempermasalahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Kedoya tertanggal 24 Januari 1976 dengan surat ukur/gambar situasi No. 262/7/1976 tertanggal 8 Januari 1976 seluas 253 M2 tertulis atas nama Jusuf Djajadi dan secara melawan hukum telah dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 7089/Duri Kepa milik Tergugat yang telah dipecah menjadi beberapa sertifikat atas nama pihak lain;*
3. *Bahwa Akta Jual Beli No. 365 Kebon Jeruk/1998 tanggal 22 September 1998 yang dibuat dihadapan Camat Kebon Jeruk selaku PPAT adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata dan berdasarkan pasal 19 PPNo. 9/1961;*
4. *Bahwa Tergugat I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 685 M² yang terletak di Kelurahan Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk berdasarkan Akta Jual Beli No. 365/Kebon Jeruk/1998 tanggal 22 September 1998 dibuat dihadapan Camat PPAT Drs. AHMAD LUTFI antara Ahli Waris Alm. H. SOLEH Bin SANUSI yaitu ASENIH Bin H. SOLEH dan NENGSIH Binti H. SOLEH beralamat di Kampung Guji Rt 002/02 Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Kodya Jakarta Barat selaku penjual dengan ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA beralamat di Jl. Plaju No. 16 Rt 010/020 Kel. Kebon Melati, Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat selaku pembeli dengan batas-batas sebagai berikut :*

Sebelah Utara : Tanah jalan;
Sebelah Timur : Tanah bangunan;
Sebelah Selatan : Tanah jalan;
Sebelah Barat : Tanah jalan;

sebagaimana putusan perkara No. 352/Pdt.G/2004/PN.JB tertanggal 6

Desember 2001 antara lain dalam amar putusan disebutkan sebagai berikut:

- a. *"Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 dan 9/Kedoya atas nama Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;*
- b. *Menyatakan bahwa Penggugat (sekarang Tergugat I) dalam perkara a quo adalah pemilik yang sah atas bidang tanah objek sengketa berupa :*

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

*Tanah Milik Adat Girik Leter C No. 1615/Duri Kepa, Persil No. 68 S.III
luas 685 M2 dengan batas-batas :*

Sebelah Utara : Tanah jalan;

Sebelah Timur : Tanah/Bangunan;

Sebelah Selatan : Tanah Jalan;

Sebelah Barat : Tanah Jalan;

5. *Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :*

a. *Menolak gugatan para penggugat;*

b. *Menyatakan gugatan Penggugat batal demi hukum (Nebis in Idem);*

Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara;

TURUT TERGUGAT I sampai dengan TURUT TERGUGAT V :

DALAM EKSEPSI :

1. *Bahwa gugatan Para Penggugat adalah mengenai ex Sertifikat HGB NO. 8/ Kedoya dan ex Sertifikat HGB No. 9/Kedoya yang telah . dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Perkara No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde verklaard);*

2. *Bahwa berdasarkan Putusan Perkara No. 289/Pdt.G/PN.Jkt.Bar antara Para Penggugat (Para Pembantah) melawan Tergugat I (Terbantah I / ROBBY SUGITA DJAJA SAPUTRA), JUSUF DJAYADI sebagai Terbantah II, Ahli Waris H. SOLEH bin SANUSI sebagai Terbantah III, Camat Kebon Jeruk sebagai Terbantah IV, Lurah Duri Kepa sebagai Terbantah V dan BPN Kodya Jakarta Barat sebagai Terbantah VI;*

Dalam amar putusannya berbunyi :

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan bantahan Para Pembantah/ Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard) ;

Bahwa karena dalam putusan Perkara No. 289/Pdt.G/2003/ PN.Jkt.Bar dinyatakan bantahan Para Pembantah/Para Penggugat tidak diterima, maka Sita jaminan atas tanah berikut bangunannya milik Para Terbantah telah diangkat;



3. Bahwa berdasarkan Perkara No. 189/G.TUN/2003/PTUN JKT antara Para Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat sebagai Tergugat I dan ROBBY SUGTTA DJAJA SAPUTRA sebagai Tergugat II Intervensi I/Tergugat I, Nn, NILA SAGJTA sebagai Tergugat I Intervensi II/Turut Tergugat I, Ny. TAN FUNG TJUN sebagai Tergugat II Intervensi III/Turut Tergugat II, Ny. ERNI sebagai Tergugat II Intervensi IV/Turut Tergugat III, Dr g. ENIKE BUDIARTO sebagai Turut Tergugat II Intervensi V/Turut Tergugat IV, Tri. TONNYANTO SUMITRA NURDIN sebagai Turut Tergugat II Intervensi VI/Turut Tergugat V ; Amar putusannya berbunyi :

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 781.000,- (Tujuh Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah);

Dari ketiga putusan perkara tersebut di atas, Pihak Para Penggugat yakni Ny. ALINAH SANTY SAMAN dan Tri. ALI KARMA WAN SAMAN berada di hak yang dikalahkan dalam perkara-perkara tersebut;

Bahwa selain Perkara No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar yang telah berkekuatan hukum pasti, Perkara-Perkara No. 289/Pdt.G/2003/PN.Jkt. Bar. serta Perkara No. 189/G.TUN/2001/PTUN.JKT, masih berjalan karena Para Penggugat menyatakan Banding;

Oleh karena untuk mencegah kesimpang siuran dalam Perkara ini serta berlakunya azas Nebis in idem, maka kami memohon putusan gugatan dalam Perkara ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Turut Tergugat VI

1. Tentang Kumulasi Gugatan Yang Tidak Dibenarkan :

Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II, didalilkan bahwa gugatan Penggugat I adalah berkaitan dengan haknya yang diklaim berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Duri Kepa. Sedangkan gugatan Penggugat II adalah berkaitan dengan haknya



yang diklaim berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Duri
Kepa. Dengan kata lain bahwa bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat
I dan yang diklaim oleh Penggugat II satu sama lain berbeda atau
terpisah secara hukum;

Bahwa dalam suatu Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI disebutkan
bahwa apabila masing-masing bidang tanah (sawah) satu sama lain
berlainan pemiliknya maka masing-masing pemilik itu sendiri-sendiri
menggugat masing-masing orang yang merugikan hak mereka. Kumulasi
gugatan-gugatan oleh pemilik-pemilik atas obyek yang secara hukum
tidak ada hubungannya satu sama lain (terpisah) tersebut tidak dapat
dibenarkan (Vide : Putusan mahkamah Agung R.I. Nomor : 201 K/
Sip/1974 tertanggal 28 Agustus 1976);

Berpangkal tolak dari Yurisprudensi tersebut di atas, karena ternyata gugatan
yang dilakukan Penggugat I dan Penggugat II adalah mengenai masing-
masing bidang yang diklaim sebagai haknya dan satu sama lain adalah
terpisah, maka penggabungan/kumulasi gugatan yang diajukan
Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara ini kiranya tidak dibenarkan
dan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Salah Alamat (Error in Persona) dan Obscur Libel:

- Bahwa dalam gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat VI disebutkan
adalah AYUNG, yang beralamat di Jl. Ratu Melati Raya No. 30-F
Kelurahan Duri Kapa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Dan surat
panggilan sidang telah disampaikan kepada penjawab gugatan ini (Gus
Haryanto alias Ayong) yang beralamat sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa dari segi penyebutan nama, telah jelas tidak tepat. Demikian pula
mengenai alamat. Kalau yang dimaksud Para Penggugat adalah
penjawab gugatan ini maka nama yang benar adalah Ayong bukan
Ayung. Demikian juga kalau yang dimaksud adalah tanah dan bangunan
disebelah kanan tanah dan bangunan Jl. Ratu Melati Raya No. 30-E,
maka tanah tersebut merupakan bagian tanah Jl. Ratu Melati V dan
karenanya bukan No. 30-F;

Bahwa dengan diajukannya gugatan kepada Ayung (atau Ayong) karena
dianggap bahwa Ayung tercatat sebagai pemegang hak dari tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang disebutkan sebagai No. 30-F (quod non), maka tentu saja terdapat kesalahan yang fatal, karena tanah dan bangunan tersebut sama sekali bukan atas nama Ayung ataupun Ayong. Nama pemegang hak untuk tanah dan bangunan tersebut adalah nama pihak lain, yang sesuai dengan hukum tentu nama tersebutlah yang dianggap sebagai nama pemegang hak atas tanah bersangkutan;

Sementara itu Para Penggugat pun menyebutkan bahwa pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7089/Duri Kepa, pecahannya (yang menurut para penggugat menjadi 6 bidang pecahan) tidak ada bidang pecahan yang pemegang haknya atas nama Ayung atau Ayong. Sedangkan pada sisi lain Para Penggugat juga menyebutkan bahwa ikut digugatnya Turut Tergugat VI adalah karena adanya Berita Acara Pengembalian Batas. Dengan demikian tidak jelas sebetulnya gugatan terhadap Turut Tergugat VI ditujukan terhadap adanya pemecahan Sertifikat atau karena terkait dengan pengembalian batas, sebab tanah yang disebutkan Para Penggugat sebagai tanah Jl. Ratu Melati Raya No. 30-F sama sekali tidak terkait dengan adanya pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 7089/Duri Kepa, sedangkan Para Penggugat mengatakan bahwa pemecahan SHM No. 7089/Duri Kepa ada 6 pecahan, yang apabila disesuaikan dengan jumlah para turut tergugat maka tanah yang disebutkan di Jl. Ratu Melati Raya No. 30-F kiranya termasuk yang dianggap sebagai pecahan dari SHM No. 7089 (quod non);

Selanjutnya dalam gugatan Para Penggugat sendiri dapatlah kita lihat juga terdapat ketidakkonsistenan antara penempatan sebagai turut tergugat dengan kewajiban/tuntutan yang harus dipenuhi oleh para turut tergugat. Kedudukan sebagai turut tergugat tentu tidaklah sama dengan kedudukan sebagai tergugat, sehingga tuntutan kepada turut tergugat pun tentu tidak dapat sama dengan apabila turut tergugat tersebut ditempatkan sebagai tergugat. Dengan demikian dengan dituntutnya turut tergugat dengan cara yang sama dengan apabila penggugat menuntut pihak tergugat maka jelas bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini terdapat ketidaksinkronan yang membingungkan dan kiranya tidak sesuai dengan kaedah hukum acara perdata;

Bahwa hal-hal yang membingungkan dan atau tidak jelas lainnya adalah



berkaitan dengan dalil Para Penggugat pada gugatan butir 1 yang menyatakan bahwa Para Penggugat adalah "pemilik" sah atas bidang-bidang tanah, padahal di sisi lain Para Penggugat mendalilkan bahwa hak atas tanahnya adalah Hak Guna Bangunan (bukan hak milik). Hal tersebut tentu saja rancu dan tidak jelas; Para Penggugat juga tidak menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan Turut Tergugat VI sehingga harus diikutsertakan sebagai turut tergugat; Kalau dalam gugatan dikatakan terdapat adanya pengembalian batas, batas-batasnya perinciannya bagaimana sehingga dapat dikatakan bahwa tanah yang disebutkan sebagai tanah di Jl. Ratu Melati Raya No. 30-F termasuk bagian dari tanah yang diklaim Para Penggugat, termasuk dalam bidang yang disebut sebagai HGB No. 8 ataukah termasuk bagian dari bidang tanah HGB No. 9 ; Kemudian tentang perincian kerugian (gugatan butir 75) juga tidak jelas perhitungannya bagaimana sehingga bisa dinyatakan bahwa kerugian moril nilainya Rp. 2.000.000.000,-;

Kerugian moril tersebut berupa apa? Demikian juga mengenai penyebutan nilai kerugian yang lain, bagaimana perhitungannya ; Uraian-uraian tersebut di atas maka tampaklah sekali bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II secara hukum telah diajukan kepada orang yang tidak tepat (*error in persona*), karena pemegang haknya bukan atas nama Ayung ataupun Ayong tetapi gugatan telah ditujukan kepada Ayung;

Disamping itu ternyata gugatan juga tidak dilakukan secara cermat, tidak jelas dan tidak rinci atau *obscur* ;

Dengan demikian gugatan patut apabila dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Gugatan Kurang Pihak :

Bahwa sebagaimana disebutkan Para Penggugat dalam gugatannya butir 11 dan 12, Para Penggugat menyebut-nyebut mengenai PT Green Ville yang tidak hadir untuk memenuhi Undangan/Pangilan dari Tergugat III sehingga hal tersebut kemudian ternyata menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat karena HGB tidak dapat dibalik nama dan diperpanjang masa berlakunya ;

Bahwa kalau demikian halnya maka jelas bahwa PT Green Ville tersebut



sebagai pihak yang seharusnya ikut digugat, atau bahkan sebagai tergugat utama;

Bahwa dengan tidak digugatnya PT Green Ville maka gugatan dalam perkara ini kiranya patut untuk dinyatakan tidak lengkap /kurang pihak dan karenanya tidak dapat diterima;

4. Gugatan Salah Alamat (Kompetensi Absolut) :

Bahwa apabila diperhatikan secara seksama, gugatan Para Penggugat sebetulnya fokus utamanya berkaitan dengan permasalahan mengenai prosedural pensertifikatan atau hal-hal yang menyangkut masalah sekitar penerbitan sertifikat yang dilakukan Tergugat III, karena banyak diungkap mengenai persoalan kesalahan-kesalahan yang terutama dilakukan oleh pejabat-pejabat tata usaha negara berkaitan dengan tidak dapat dilakukannya perpanjangan HGB sehingga hal tersebut dianggap merugikan Para Penggugat;

Bahwa dengan demikian pokok gugatan termasuk dalam wilayah hukum tata usaha negara, yang apabila terjadi permasalahan/ persengketaan maka gugatannya melalui peradilan tata usaha negara ;

Bahwa oleh karenanya gugatan dalam perkara ini kiranya salah alamat tentang kompetensi peradilannya, karena seharusnya tidak diajukan ke peradilan umum melainkan ke peradilan tata usaha negara (kompetensi absolut) yang karenanya gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima ;

5. Nebis in Idem :

sebetulnya pada tahun 2001 di bawah register perkara No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. telah dilakukan pemeriksaannya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan bahkan telah terdapat putusan yang berkekuatan tetap/ pasti;

Bahwa dalam perkara tersebut pihak-pihaknya adalah termasuk Jusuf Djajadi selaku Tergugat I. Sementara itu Para Penggugat mengaku bahwa asal-usul tanah adalah dari Jusuf Djajadi. Pada saat perkara dilakukan pemeriksaan, Jusuf Djajadi walaupun telah dipanggil secara patut menurut hukum tidak menggunakan haknya untuk menanggapi ataupun menjawab gugatan Penggugat dalam perkara tersebut. Pihak lain pun tidak ada yang mengajukan keberatannya. Dengan demikian putusan perkara No. 352/Pdt.G/ 2001/PN.Jkt.Bar. tentu saja telah sah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memiliki kekuatan hukum pasti yang mengikat, terlebih karena Para Penggugat dalam perkara ini sendiri memperoleh haknya dari tanah hak atas Nama JUSUF DJAJADI;

Bahwa dengan memperhatikan hal tersebut di atas maka gugatan/ dalam perkara ini kiranya patut untuk dinyatakan ne bis in idem dan karenanya tidak dapat diterima atau bahkan ditolak ;

Bahwa mengenai tuduhan bahwa terhadap gugatan dan putusan perkara No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. yang disebutkan sebagai "Kental dan/atau Sarat dengan REKAYASA", hal tersebut kiranya merupakan penghinaan atau pelecahan terhadap Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah melakukan pemeriksaan sesuai dengan hukum acara, terlebih karena Kuasa Para Penggugat sendiri dalam perkara tersebut konon telah turut serta membantu kepentingan Penggugat (yang sekarang sebagai Tergugat I);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 338/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR tanggal 22 Juni 2005 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM CONVENTIE

DALAM EXEPTIE

- Menolak Exeptie Para Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM RECONVENTIE :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar adalah tepat dan benar karena telah mempunyai kekuatan Hukum tetap;
3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM CONVENTIE DAN RECONVENTIE

- Menghukum Para Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.270.000,- (dua juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh

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

Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan putusan No. 34/PDT/2007/PT.DKI tanggal 11 April 2007;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Februari 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 28 Februari 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 338/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/ Para Terbanding yang pada tanggal 12 Januari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 12 Desember 2008 ;

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

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

A. KEBERATAN PERTAMA : JUDEX FACTIE TELAH LALAI MEMENUHI SYARAT - SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PER UNDANG - UNDANGAN.

1. PEMOHON KASASI tidak sependapat dengan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang hanya mengambil alih Putusan PN Jakarta Barat untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan dalam hal pengambilalihan pertimbangan tersebut, yaitu sebagaimana terurai pada pertimbanganannya yang tercantum pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang berbunyi :

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dengan teliti dan seksama berkas perkara, berita acara sidang Hakim Tingkat Pertama, salinan resmi Putusan Pengadilan

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)



Negeri Jakarta Barat tanggal 22 Juni 2005, No. 338/Pdt.G/ 2004/PN.Jkt.Bar, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pada prinsipnya alasan dan pertimbangan Hakim Pertama dalam perkara tersebut telah tepat dan benar serta dapat dijadikan alasan dan pertimbangan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding";

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang demikian sangat tidak cukup dan karenanya sepatutnya dibatalkan, yaitu sesuai dengan yurisprudensi M.A.R.I, dalam perkara perdata lainnya, diantaranya yaitu :

a. Putusan M.A.R.I tanggal 22 Juni 1970, No. 638 K/Sip/1969 berbunyi:

"Putusan-putusan pengadilan tinggi dan pengadilan negeri yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd) harus dibatalkan, dalam hal ini, pengadilan negeri yang putusannya dikuatkan oleh pengadilan tinggi setelah menguatkan keterangan saksi - saksi, barang - barang bukti yang diajukan namun terus saja menyimpulkan 'bahwa karena gugat penggugat dapat dikabulkan sebagian' dengan tanpa ada nya sama sekali penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak tergugat - tergugat asli";

b. Putusan MARI tanggal 19 Agustus 1972 berbunyi :

"Pertimbangan pengadilan tinggi yang hanya menyetujui dan menjadi kan alasan sendiri hal - hal yang dikemukakan oleh pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan pengadilan negeri, adalah tidak cukup";

"Dari pertimbangan - pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal - hal apa dalam keputusan pengadilan negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi";

Oleh Karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tertanggal 11 April 2007, No. 34/Pdt/2007/PT.DKI., yang hanya sekedar mengambil alih Putusan PN Jakarta Barat tertanggal 22 Juni 2005, No. 338/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar. tanpa memberikan da sar dan pertimbangan dalam pengambilalihan pertimbangan hukum dan amar Putusan PN Jakarta Barat,



adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan.

**B. KEBERATAN KEDUA : JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN
ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU**

2. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum tentang "dasar perolehan" Para Pemohon Kasasi atas obyek sengketa. Para Pemohon Kasasi telah melakukan pembelian berdasarkan akta jual beli dari pemilik sebelumnya yaitu Sdr. YUSUF DJAJADI yang perolehannya berasal dari kartu perpetakan, merujuk pada Surat Keputusan Gubernur KDH DKI Jakarta dan sertifikat hak guna bangunan dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat yang diterbitkan pada tanggal 24 Januari 1976, sedangkan perolehan Termohon Kasasi I berasal dari H. SHOLEH Bin H. SANUSI yang buktinya hanya berupa fotokopi Girik Letter C No. 1615 Persil No. 68.S.III, seluas 685 m², (karena mendalilkan aslinya hilang), atas dasar jual beli tahun 1998;

Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang hanya mengambil - alih pendapat dari PN Jakarta Barat tersebut;

Pokok sengketa dalam perkara ini adalah Para Pemohon Kasasi yang menurut hukum adalah pemilik yang sah atas masing - masing bidang tanah yaitu:

- a. Sebidang tanah SHGB No. 8/Kedoya (sekarang Duri Kepa), yang serti fikat haknya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 24 Januari 1976, Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 262/7/1976 tanggal 8 Januari 1976, seluas 253 m², tertulis atas nama Sdr. YUSUF DJAJADI, Semula, bidang tanah ini berasal dari kartu kaveling atau perpetakan dari Direktur Agraria Propinsi DKI Jakarta tanggal 30 Maret 1974, No. 768/542/PD/PCA/ III/74 atas kaveling Blok N.III Persil No. 374 Phase I C/II yang ditunjuk oleh Sdr. YUSUF DJAJADI. Kartu kaveling tersebut telah diteliti oleh Subdit Pengelolaan Tanah Direktorat Agraria DKI Jakarta pada bulan Nopember 1997, No. 660/IPP/4/75, kaveling No. 347 Phase I C/II; Data ini, sesuai dengan catatan yang ter cantum pada kolom bagian penunjuk SHGB No. 8/ Kedoya, Berdasarkan Akta Jual



Beli tanggal 17 September 1984, No. 38/1984 yang dibuat oleh dan di hadapan SOELEMEN ARDJASASMITA, S.H., PPAT di Jakarta, bidang tanah tersebut telah beralih kepada Pemohon Kasasi I;

- b. Sebidang tanah SHGB No. 9/Kedoya (sekarang Duri Kepa), yang serti fikat haknya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 24 Januari 1976, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 263/8/1976 tanggal 8 Januari 1976, seluas 293 m², tertulis atas nama YUSUF DJAJADI; Semula, bidang tanah ini berasal dari kartu kaveling atau perpetakan dari Direktur Agraria Propinsi DKI Jakarta bulan 30 Maret 1974, No. 768/524/PD/PCA/III/74 atas kaveling Blok N.III Persil No. 374 Phase I C/II yang ditunjuk oleh YUSUF DJAJADI. Kartu kaveling ter sebut telah diteliti oleh Subdit Pengelolaan Tanah Direktorat Agraria DKI Jakarta pada bulan Nopember 1997, No. 660/IPP/4/75, kaveling No. 347 Phase I C/II; Data ini, sesuai dengan catatan yang tercantum pada kolom bagian penunjuk SHGB No. 9/ Kedoya; Berdasarkan Akta Pemindahan Kuasa No. 58 yang dibuat oleh dan di hadapan M.L. Indriani Soepojo, S.H, PPAT di Jakarta vide Akta Jual Beli tanggal 21 Juni 1984, No. 33/1984, bidang tanah tersebut telah beralih kepada Pemohon Kasasi II;

Namun, Termohon Kasasi I mendalilkan juga memiliki obyek sengketa yang perolehannya berasal dari jual beli dari Sdr. Sholeh Bin H. Sanusi, atas dasar jual beli tahun 1998. Selanjutnya dikuatkan dengan Putusan PN Jakarta Barat tertanggal 13 Desember 2001, No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Br;

Padahal, dari Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I yang sama - sama mendalilkan selaku pemilik obyek sengketa, jika diteliti dari prose dur yang dipersyaratkan oleh UU No. 5 Tahun 1960 juncto PP No. 10 Tahun 1961 juncto PP No. 24 Tahun 1997, justru kepemilikan dari Para Pemohon Kasasi-lah yang telah sesuai dengan prosedur dan syarat - syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan tersebut. Sedangkan perolehan dari Termohon Kasasi I mendasarkan pada jual beli yang perolehannya berpuluh - puluh tahun kemudian setelah terbitnya sertifikat hak guna bangun an. Selain itu, alas hak surat -



suratnya hanya berupa fotokopi Girik Letter C;

3. Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum yang menganggap dengan habisnya masa berlaku SHGB, otomatis berakhir pula hak keperdataan Sdr. YUSUF DJAJADI selaku pemilik sebelumnya atas obyek tersebut, sehingga dengan telah beralihnya obyek sengketa menjadi tanah negara, secara serta merta mengabaikan hak *privilegie* dari pemilik sebelumnya sehingga langsung dapat dimohonkan hak atas tanah baru oleh Termohon Kasasi I, dan didukung oleh Termohon Kasasi III dengan cara menerbitkan sertifikat haknya;

Pertimbangan Judex Factie menolak gugatan Para Pemohon Kasasi, semula Para Pembanding atau Para Penggugat, karena Para Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan pernah melakukan balik nama atau perpanjangan hak atas SHGB tersebut. Oleh karena tidak pernah adanya perpanjangan hak, se dangkan di sisi lain tanahnya telah menjadi tanah negara, maka Para Pemohon Kasasi tidak mempunyai hak apapun lagi atas bidang tanah tersebut. Apalagi tidak terdapat satu buktipun kalau Para Pemohon Kasasi menguasai obyek sengketa karena tidak terdapat bangunan milik Para Pemohon Kasasi, sehingga terbukti kalau hak bangunan yang diberikan kepada Sdr. YUSUF DJAJADI tidak digunakan sesuai dengan fungsi dari hak itu sendiri. Dengan telah berakhirnya hak tersebut dari hukum, maka Para Pemohon Kasasi tidak dapat memperoleh hak utama (*privilegie*) atas bidang tanah dimaksud. Dan karena telah terbukti bidang tanah SHGB No. 8 dan No. 9/ Kedoya telah berakhir dan menjadi tanah Negara terhitung sejak 31 Desember 1995, dengan demikian setiap perbuatan aparaturnegara yang berwenang yang berkaitan dengan pertanahan *incasu* Termohon Kasasi II sampai dengan Termohon Kasasi VI yang dibuat sesudah tanggal 31 Desember 1995 yang menyangkut objek sengketa tidak dapat diklasifikasikan sebagai telah melanggar hak subyektif orang lain;

Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Factie khusus tentang tidak adanya bukti kalau Para Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan upaya balik nama dan perpanjangan, oleh karena sebagai mana terbukti dari fakta - fakta berupa bukti - bukti tertulis yang ditampilkan oleh Para Pemohon Kasasi, segera setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanda - tangani akta jual beli, Para Pemohon Kasasi pernah mengajukan proses balik nama kepada Termohon Kasasi III. Meski persyaratan telah lengkap, namun, permohonan ini tidak segera direalisasi oleh Termohon Kasasi III dengan alasan belum terpenuhinya biaya kompensasi prasarana dari PT Green Ville, selaku Pengembang. Alasan Termohon Kasasi III yang mengharuskan adanya biaya kompensasi prasarana itu, sama sekali tidak diatur baik di UUPA No. 5 Tahun 1960, PP No. 10 Tahun 1961, PP No. 24 Tahun 1997 maupun peraturan pelaksanaan lain. Alasan belum terselesaikannya biaya kompensasi prasarana yang belum terealisasi oleh PT Green Ville ini menjadi berlarut - larut sampai dengan habisnya masa berlaku SHGB No. 8 dan No. 9/Kedoya, yaitu tanggal 31 Desember 1995. Jika benar alasan itu yang menjadi kendala Termohon Kasasi III, dan jika benar PT Green Ville tidak pernah menyelesaikan biaya kompensasi prasarana, seharusnya bidang tanah sengketa dalam posisi status a quo, namun mengapa Termohon Kasasi III justru menerbitkan SHM No. 7065, No. 7066, No. 7107, No. 7106, No. 7105, No. 7104, No. 7103 dan No. 7102/ Duri Kepa ???

Para Pemohon Kasasi juga tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Factie yang menyatakan kalau tidak pernah terbukti adanya bangunan yang didirikan oleh Sdr. YUSUF DJAJADI. Padahal dari bukti - bukti yang ditampilkan dalam persidangan dengan amat jelas menerangkan kalau Termohon Kasasi IV pernah menerbitkan ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Kartu Perpe takannya. Selain itu, judex factie telah keliru menafsirkan kalau yang harus mengajukan permohonan perpanjangan haknya adalah Sdr. YUSUF DJAJADI. Tentu saja tidak pernah terdapat data kalau yang mengajukan perpanjangan hak adalah Sdr. YUSUF DJAJADI, karena sebelum habis masa berlakunya HGB yaitu 31 Desember 1995, pada tanggal 17 September 1984, SHGB No. 8/Kedoya telah dijual kepada Pemohon Kasasi I dan tanggal 21 Juni 1984 SHGB No. 9/-Kedoya telah dijual kepada Pemohon Kasasi II. Sdr. Pun, permohonan balik nama dari Para Pemohon Kasasi juga tidak pernah ditindak lanjuti oleh Termohon Kasasi III;

Hak prioritas (*previlegie*) diberikan kepada pemilik hak yang telah tercatat

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)



sebelumnya, meskipun masa berlaku sertifikatnya telah habis. Ketentuan mana diatur dalam Keputusan Presiden tertanggal 8 Agustus 1979, No. 32 Tahun 1979 juncto Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 yang menyebutkan : Sesudah jangka waktu hak guna bangunan atau perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama;

4. Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum dengan cara hanya mengambil Putusan PN Jakarta Barat dalam perkara tertanggal 31 Desember 2001, No. 352/Pdt.G/2001/PN.Sby, padahal Para Pemohon Kasasi tidak menja di pihak dalam perkara tersebut dan dasar - dasar hukum, bukti - bukti yang diajukan maupun pertimbangan hukumnya tidak memenuhi syarat formil dan materiil untuk menjatuhkan amar putusan yang berbunyi demikian;

Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang hanya mengambil alih pendapat dari PN Jakarta Barat tersebut;

Dalam Putusan PN Jakarta Barat tertanggal 13 Desember 2001, No. 352/Pdt.G/-2001/PN.Jkt.Bar., yang berkedudukan selaku Penggugat adalah Sdr. Robby Sugita Djaja Saputra (dalam perkara ini Termohon Kasasi I) dan yang berkedudukan sebagai Para Tergugatnya adalah : Sdr. YUSUF DJAJADI, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (dalam perkara ini Termohon Kasasi III) dan Sdr. H. Sholeh Bin H. Sanusi. Sengketa dalam perkara No. 352/Pdt. G/2001/PN.Jkt.Bar., a quo terkesan sangat dibuat - buat. Seandainya-pun benar - quad non - memang terjadi, perkara itu sangat tidak memenuhi syarat formil dan materiil dalam suatu gugatan perdata. Bagaimana mungkin Sdr. Robby Sugita Djaja Saputra dapat mengetahui nama dan kepemilikan dari Sdr. YUSUF DJAJADI atas obyek sengketa, padahal berdasarkan bukti-bukti yang 'tampilkan, kepemilikan Sdr. Robby Sugita Djaja Saputra berasal dari Girik Letter C No. 1615 milik H. Sholeh Bin H. Sanusi, tidak pernah satupun menyebutkan nama Sdr. YUSUF DJAJADI. Jika Sdr. Robby Sugita Djaja Saputra (Termohon Kasasi I) tidak mengakui kepemilikan Sdr. YUSUF DJAJADI, mengapa stru memasukkan Sdr. YUSUF



DJAJADI selaku Tergugat ???

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., tertanggal 7 Juli 1971, Reg No. 294 K/-Sip/197 berisi gugatan harus ditujukan kepada orang yang mempunyai hubungan hukum. Hubungan hukum yang terjadi atas eks SHGB No. 8 dan No. 9/Kedoya tidak hanya terbatas terhadap Sdr. YUSUF DJAJADI dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (yang malahan tidak ada hubungan hukum apapun dengan H. Sholeh Bin H. Sanusi), namun juga terhadap Para Pemohon Kasasi;

Jika Sdr. ROBBY SUGITA Djaja Saputra mengakui kepemilikan atas bidang - bidang tanah eks SHGB No. 8 dan No. 9/Kedoya (atau setidaknya tidaknya mengetahui nama Sdr. YUSUF DJAJADI), seharusnya dan senyatanya juga mengetahui nama Para Pemohon Kasasi sebagai pemilik berikutnya. Sebagai pemilik berikutnya, otomatis Para Pemohon Kasasi juga sangat berkepentingan, sehingga menurut hukum untuk memenuhi syarat formal beracara di pengadilan, Para Pemohon Kasasi seharusnya juga ikut digugat, agar dapat mempertahankan hak dan kepentingannya. Atau, jika itikad tidak baik dari Termohon Kasasi dianggap benar - *quad non* - setidaknya tidaknya Termohon Kasasi III dapat menjadi filter kalau ternyata obyek sengketa pernah tercatat milik Sdr. YUSUF DJAJADI dan pernah akan dibalik nama kepada Para Pemohon Kasasi.

5. Bahwa Para Pemohon Kasasi perlu mencermati Putusan PN Jakarta Barat tertanggal 13 Desember 2001, No. 352/Pdt. G/2001/PN.Jkt.Bar., karena terlihat nyata dan transparan kalau pertimbangan hukum dan amar putusan yang dijatuhkan oleh PN Jakarta Barat sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, juga sama sekali tidak mempertimbangkan bukti yang ada. Akibatnya, hak dan kepentingan hukum Para Pemohon Kasasi telah terabaikan;

Dari putusan yang pertimbangan-pertimbangan hukumnya tidak cermat, berakibat putusannya keliru. Namun, putusan yang keliru tersebut justru di gunakan sebagai satu-satunya alat bukti yang sah dan tidak terbantahkan, baik oleh Majelis Hakim PN Jakarta Barat dalam perkara No. 289/Pdt.G/2003/PN. Jkt.Bar., yang amar putusannya menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Para Penggugat (Ny. Alinah Santy Saman dan Tn. Ali Karmawan Saman), tidak diterima ; maupun Majelis Hakim PTUN DKI Jakarta dalam perkara No. 134/G. TUN/2004/ PTUN. Jkt, dengan amar putusan menyatakan gugatan Para Penggugat (Ny. Alinah Santy Saman dan Tn. AU Karmawan Saman), tidak dapat diterima;

6. Bahwa terdapat suatu argumentasi dan pertimbangan hukum yang bertentangan antara bagian putusan (yang dimuat dalam bagian pertimbangan) yang satu dengan yang bagian putusan (yang dimuat dalam bagian pertimbangan) yang lain;

Di satu pihak sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum putusannya pada halaman 113 dari Putusan PN Jakarta Barat, mempertimbangkan bahwa dalil yang menjadi tetap dan telah menjadi fakta hukum kalau awalnya SHGB No. 8 dan No. 9/Kedoya, pemegang haknya adalah Sdr. YUSUF DJAJADI dan bidang tanah SHGB No. 8 dan No. 9/Kedoya tersebut telah dibeli oleh Para Pemohon Kasasi (dahulu Para Penggugat), namun proses balik namanya tidak terselesaikan karena tersangkut biaya kompensasi prasarana dengan PT Green Ville. Juga, termuat dalam pertimbangan hukum putusannya pada bagian rekonsensi pada halaman 117 yang mempertimbangkan kalau bukti kepemilikan Termohon Kasasi I, selain Girik Letter C No. 1615/Duri Kepa, juga Putusan PN Jakarta Barat tertanggal 13 Desember 2001, No. 352/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar, yang membenarkan tentang kepemilikan dari Sdr. YUSUF DJAJADI. Hal ini berarti, sejak awal Judex Factie sudah berpondasi kalau bidang tanah SHGB No. 8 dan No. 9/Kedoya, semula mihknya Sdr. YUSUF DJAJADI, bukan milik H. SHOLEH Bin H. SANUSI atau setidak - tidaknya tumpang tindih;

Akan tetapi dalam pertimbangan hukum putusannya yang lain yang termuat dalam pertimbangannya halaman 116 alinea 2 dari Putusan PN Jakarta Barat mempertimbangkan kalau jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan H. Sholeh Bin H. Sanusi tidak melanggar hak subyektif orang lain;

Tentu saja jual beli dan penerbitan sertifikat haknya telah melanggar hak subyektif Para Pemohon Kasasi. Oleh karena peraturan perundang-undangan menentukan bahwa dalam hal masa berlakunya hak guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan telah habis, maka prioritas perpanjangan haknya dan hak keperdataannya tetap melekat kepada pemilik sebelumnya yaitu Sdr. YUSUF DJAJADI, dan karena telah dijual secara sah kepada Para Pemohon Kasasi, maka secara hukum beralih menjadi milik Para Pemohon Kasasi;

Dengan demikian, sebagai akibat dari Judex Factie yang membuat pertimbangan-pertimbangan hukum dengan tidak konsisten, sehingga Judex Facti keliru menilai bukti-bukti, akibatnya Judex Factie juga salah dalam menerapkan hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum. Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa pernah mengajukan permohonan perpanjangan hak atas HGB tanah a quo disamping itu tidak ternyata juga di atas obyek sengketa telah berdiri bangunan milik Penggugat sehingga tidak terbukti pula Penggugat pernah menguasai obyek sengketa . Di pihak lain Tergugat I telah memiliki Sertifikat Hak Milik No. 7065 dan No. 7066 setelah digabung menjadi Sertifikat Hak Milik No.7089 tanggal 13 September 2003 yang diterbitkan setelah HGB No. 8 dan No. 9 tidak berlaku dan tanahnya kembali menjadi tanah Negara. Adapun Tergugat I membeli obyek sengketa dari H. Soleh bin H. Sanusi berdasarkan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT berdasar Akte Jual Beli No. 365 (Bukti P11-P12);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : NY.ALINAH SANTY.SAMAN, DKK tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :1. NY.ALINAH SANTY SAMAN 2. ALI KARMAWAN SAMAN tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2011 oleh H.M.ZAHARUDDIN UTAMA, SH.,MM Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. MANSUR KARTAYASA,SH.,MH dan SRI MURWAHYUNI,SH.,MH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh TUTY HARYATI, SH.,MH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

Ttd./H. Mansur Kartayasa, SH.MH

Ttd./H.M. Zaharuddin Utama, SH.MM

Ttd./Sri Murwahyuni, SH.MH

Biaya-biaya Kasasi :

1. Meterai Rp. 6.000.-
 2. Redaksi Rp. 5.000.-
 3. Administrasi kasasi ... Rp. 489.000.-
- Jumlah Rp.500.000.-

Panitera Pengganti,

Ttd./Tuty Haryati, SH.MH

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
PANITERA MUDA PERDATA

SOEROSO ONO, SH.MH

NIP. 040 044 809

==

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)